

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

Juan José Jurado Jurado

DIRECTOR:

Juan Luis Gimeno Gómez Lafuente,
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

CONSEJEROS:

Basilio Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Ana del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad y Mercantil
Jose Ángel García-Valdecasas Butrón, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil

Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad y Mercantil
José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Iván Heredia Cervantes, Prof. Titular Derecho Internacional Privado, UAM
Juan Pablo Murga Fernández, Prof. Doctor Derecho Civil, Universidad Sevilla

ISSN 2341-3417 Depósito legal: M. 6.385-1966

AÑO LVIII • Núm. 67 (3ª Época) • JULIO DE 2019

NOTA: A las distintas Secciones del Boletín se accede desde el SUMARIO pinchando directamente sobre cualquiera de ellas y desde el ÍNDICE se entra a los distintos apartados pinchando el seleccionado, salvo que este incluya en rojo un enlace web, al que se accede pulsando directamente sobre el mismo.

SUMARIO

I. NOTICIAS DE INTERÉS

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

IV. NORMAS

B.O.E

05 Consejo General del Poder judicial. (C.G.P.J.)

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

22 Banco de España. (B.E.)

25 Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad. (PCI)

26 Ministerio de Política Territorial y Función Pública. (TFP)

28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

38 TRIBUNAL SUPREMO (TS)

CC.AA

Andalucía

Aragón

Castilla-La Mancha

Cataluña

Comunidad de Madrid

País Vasco

V. RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

1.2. Mercantil. *(Por Ana del Valle Hernández)*

1.2. Mercantil. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

2. Publicadas en el D.O.G.C

2.1. Propiedad. *(Por María Tenza Llorente)*

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

2.1. Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

2.1 Sentencias Sala de lo Contencioso. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

4.1. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

2. Noticias de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

VIII. INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

- **RESOLUCIÓN** de 5 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario n.º 304 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/15/pdfs/BOE-A-2019-10411.pdf>

Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

- **RESOLUCIÓN** de 5 de julio de 2019, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso ordinario n.º 304 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/15/pdfs/BOE-A-2019-10423.pdf>

- **ORDEN HAC/773/2019**, de 28 de junio, por la que se regula la llevanza de los libros registros en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10487.pdf>

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

1.- **URBANISMO. SERVIDUMBRE DE ADOSAMIENTO. PRINCIPIO DE LEGALIDAD: LA SERVIDUMBRE CONSTITUIDA DEBE RESPETAR LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

2.- **ASOCIACIONES. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA. JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA: NECESIDAD DE ACREDITAR LA VIGENCIA Y VALIDEZ DE LA REPRESENTACIÓN ALEGADA. COMPRA POR DICHA ASOCIACIÓN E HIPOTECA RESPECTO DEL PRECIO: ¿NEGOCIO COMPLEJO?.**

3.- **DISCAPACIDAD. PATRIMONIO PROTEGIDO. SU CONSTANCIA REGISTRAL Y LA DE SUS ADMINISTRADORES.**



[Casos prácticos julio Madrid.pdf](#)

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

1.- **CONSTANCIA REGISTRAL DE LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES.**

2.- **DIVISIÓN HORIZONTAL.** Construcción con licencia de una vivienda -aunque su uso desde su construcción es de dos-sobre una parcela cuyo planeamiento ha sido anulado, habiendo prescrito la acción para restablecer la legalidad urbanística. ¿Posibilidad de pedir licencia para dividir horizontalmente?.

3.- **SUBVENCIONES. LIMITACIÓN** a la facultad dispositiva: su reflejo registral.

4.- **TESTAMENTO. PODER TESTATORIO.** Representación en la partición.

5.- **FINCA. CONSTANCIA EN SU HISTORIAL DE UN CAMINO EXISTENTE DENTRO DE ELLA.** ¿Es posible su eliminación por simple solicitud en una escritura en que se transmite la misma?.

6.- Herencia. **RESPONSABILIDAD DEL HEREDERO EN DERECHO CIVIL VASCO.**

7.- **MEDIADOR CONCURSAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.** Embargo anterior a la anotación preventiva del nombramiento de aquel, pero cuyo mandamiento ha sido presentado posteriormente.

8.- Sociedad de gananciales. **EMBARGO** de finca ganancial **EN SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADADA.**

9.- Donación. Troncalidad. **CARÁCTER DE LAS DONACIONES DE BIENES TRONCALES A EXTRAÑOS.**

10.- **ARRENDAMIENTO INSCRITO.** ¿Cabe su embargabilidad?.

1.- LEGADOS. ENTREGA DE LEGADOS POR CONTADOR PARTIDOR SIN INTERVENCIÓN DEL HEREDERO NO LEGITIMARIO. FALTA DE IDENTIDAD ENTRE LAS FINCAS ENTREGADAS Y LAS LEGADAS TESTAMENTARIAMENTE.

2.- VENTA POR ADIF DE UNA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN ABANDONADA, NO CONSTANDO SU TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

3.- REFERENCIA CATASTRAL. SU CONSTANCIA REGISTRAL: CAMBIO DE CALLE Y NÚMERO DE LA FINCA CUANDO EN EL REGISTRO SIGUE CON EL ANTIGUO. EFICIENCIA ENERGÉTICA: CERTIFICADO.

4.- HERENCIA. TESTAMENTO. ¿CARGA MODAL?.

5.- SOCIEDAD MERCANTIL. ACTIVO ESENCIAL: CONSTANCIA REGISTRAL DE QUE UNA FINCA LO ES.

IV. NORMAS

B.O.E

05 Consejo General del Poder judicial. (C.G.P.J.)

- **ACUERDO** de 24 de julio de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica la relación de candidatos que ingresarán en la Escuela Judicial tras haber superado la primera fase del proceso selectivo convocado por Acuerdo de 6 de julio de 2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/30/pdfs/BOE-A-2019-11150.pdf>

- **ACUERDO** de 18 de julio de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye al Juzgado de lo Mercantil n.º 13 de Madrid el conocimiento, con carácter exclusivo de los asuntos que puedan surgir al amparo de la Ley 24/2015, de 24 de julio, de Patentes, de la Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas, y de la Ley 20/2003, de 7 de julio, de Protección Jurídica del Diseño Industrial, así como los asuntos relativos a derecho marítimo, y medidas cautelares, diligencias preliminares, preparatorias y prueba anticipada de dichas materias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/31/pdfs/BOE-A-2019-11226.pdf>

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **RESOLUCIÓN** de 12 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Leopoldo Sánchez Gil, registrador de la propiedad de Barakaldo, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/02/pdfs/BOE-A-2019-9844.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Eduardo de Paz Balmaseda, registrador de la propiedad de Guadalajara n.º 2, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/02/pdfs/BOE-A-2019-9845.pdf>

Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

- **RESOLUCIÓN** de 5 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario n.º 304 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/15/pdfs/BOE-A-2019-10411.pdf>

- **ORDEN** JUS/767/2019, de 11 de julio, por la que se dispone la fecha de efectividad de 22 plazas de magistrado en órganos colegiados, de entrada en funcionamiento de 45 juzgados correspondientes a la programación del año 2019, y de efectividad de 2 plazas de magistrado en la Sección de Apelación Penal de los Tribunales Superiores de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, de Cataluña y de la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/16/pdfs/BOE-A-2019-10464.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 5 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se dispone la jubilación voluntaria del notario de Madrid, don Santiago María Cardelús Muñoz-Seca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/22/pdfs/BOE-A-2019-10712.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 8 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se

jubila al notario don Antonio García Conesa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/22/pdfs/BOE-A-2019-10713.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 8 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila, con efectos de 6 de julio de 2019, a don Antonio García Conesa, registrador mercantil de Madrid XVIII.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11038.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso para la provisión de notarías vacantes, convocado por Resolución de 21 de junio de 2019, y se dispone su publicación y comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11039.pdf>

22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 1 de julio de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/02/pdfs/BOE-A-2019-9894.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de julio de 2019, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9936.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 17 de julio de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/18/pdfs/BOE-A-2019-10593.pdf>

25 Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad. (PCI)

- **REAL DECRETO** 452/2019, de 19 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 178/2004, de 30 de enero, por el que se aprueba el Reglamento general para el desarrollo y ejecución de la Ley 9/2003, de 25 de abril, por la que se establece el régimen jurídico de la utilización confinada, liberación voluntaria y comercialización de organismos modificados genéticamente, y el Real Decreto 511/2017, de 22 de mayo, por el que se desarrolla la aplicación en España de la normativa de la Unión Europea en relación con el programa escolar de consumo de frutas, hortalizas y leche.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/23/pdfs/BOE-A-2019-10757.pdf>

26 Ministerio de Política Territorial y Función Pública. (TFP)

- **RESOLUCIÓN** de 23 de julio de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Extremadura con relación a la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/31/pdfs/BOE-A-2019-11240.pdf>

28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

- **RESOLUCIÓN** de 3 de julio de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de los números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/08/pdfs/BOE-A-2019-10089.pdf>

- **ORDEN** HAC/773/2019, de 28 de junio, por la que se regula la llevanza de los libros registros en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10487.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 16 de julio de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/19/pdfs/BOE-A-2019-10634.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 16 de julio de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/19/pdfs/BOE-A-2019-10635.pdf>

38 TRIBUNAL SUPREMO (TS)

- **SENTENCIA** de 3 de junio de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que declara estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo número 84/2018 contra el Real Decreto 1073/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, aprobado por el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9899.pdf>

- **SENTENCIA** de 12 de junio de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que declara estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo número 87/2018 contra el 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9900.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 1882-2019, en relación con la Disposición adicional 13ª de la Ley 5/2012, de 20 de marzo, del Parlamento de Cataluña, por posible vulneración del artículo 149.1, apartados 7 y 18 CE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-10992.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 2960-2019, en relación al artículo 52.d del Estatuto de los Trabajadores por posible vulneración de los arts. 15, 35.1 y 43.1 de la CE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-10993.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 3680-2019, en relación con los artículos 107.1, segundo; 107.2.a y 107.8, así como por conexión, 108.1, segundo y el 108.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales de 2004.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-10994.pdf>

- **CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA** n.º 4088-2019, contra los artículos 5; 6; 7; 8.2, 3 y 4; 10; 11 y 12 a 36; 38.2 y 4; 39.3.b), 4.c) y 4.e) del Reglamento de Adopción Internacional aprobado por el Real Decreto 165/2019, de 22 de marzo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-10995.pdf>

CC.AA

Andalucía

- **DECRETO** 508/2019, de 9 de julio, por el que se crea y regula el Consejo de Coordinación de la Ciudad Califal de Madinat al-Zahra.

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **ORDEN** de 12 de julio de 2019, por la que se convoca para el ejercicio 2019, la selección en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas en alquiler o cesión del uso en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones.

<https://www.juntadeandalucia.es/>

- **LEY** 3/2019, de 22 de julio, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2019.

<https://www.juntadeandalucia.es/>

Aragón

- **ORDEN** PRE/747/2019, de 19 de junio, por la que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, en virtud de Resolución de adjudicación de Registros Vacantes.

<http://www.boa.aragon.es/>

Castilla-La Mancha

- **NOMBRAMIENTOS. ACUERDO** de 25/06/2019, del Consejo de Gobierno, por el que se nombran registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles para plazas radicadas en el territorio de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha. [NID 2019/6211].

<https://docm.castillalamancha.es/>

Cataluña

- **RESOLUCIÓN** JUS/1764/2019, de 27 de junio, de nombramiento de aspirantes del cuerpo de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.

<https://portaldogc.gencat.cat/>

Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

- **RESOLUCIÓN** de 5 de julio de 2019, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso ordinario n.º 304 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/15/pdfs/BOE-A-2019-10423.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del

Departamento de Justicia, por la que se resuelve el concurso para la provisión de notarías vacantes, convocado por Resolución de 21 de junio de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11041.pdf>

Comunidad de Madrid

- **LEY 7/2019**, de 27 de marzo, de modificación de la Ley 8/2015, de 28 de diciembre, de Radio Televisión Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10099.pdf>

- **LEY 8/2019**, de 10 de abril, de Reforma de la Ley 4/1995, de 21 de marzo, de Creación de la Agencia Madrileña para la Tutela de Adultos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10100.pdf>

- **LEY 9/2019**, de 10 de abril, de modificación de la Ley 11/1999, de 29 de abril, de la Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10101.pdf>

- **LEY 10/2019**, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10102.pdf>

País Vasco

- **LEY 7/2019**, de 27 de junio, de quinta modificación de la Ley de Policía del País Vasco.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/19/pdfs/BOE-A-2019-10597.pdf>

- **LEY 8/2019**, de 27 de junio, del Plan Vasco de Estadística 2019-2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/19/pdfs/BOE-A-2019-10598.pdf>

- **LEY 9/2019**, de 27 de junio, de modificación de la Ley 14/2012, de 28 de junio, de no discriminación por motivos de identidad de género y de reconocimiento de los derechos de las personas transexuales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/19/pdfs/BOE-A-2019-10599.pdf>

- **LEY 10/2019**, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/19/pdfs/BOE-A-2019-10600.pdf>

V. RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

- R. 6-6-2019.- R.P. Córdoba N° 2.- **HERENCIA: PARTICIÓN: ES NECESARIA LA CONCURRENCIA DE TODOS LOS HEREDEROS.** En 2018 se formaliza la partición de las herencias de los cónyuges P y M; uno de los hijos y herederos, H, había muerto después de su padre, P, y antes de su madre, M, y su partición se había otorgado en 2017 por su viuda y heredera, V, y por su madre legitimaria, M; en la escritura de 2018 se incluyeron algunos bienes que no se habían tenido en cuenta en la de 2017. El registrador califica negativamente la escritura de 2018 por no haberse respetado el principio de unanimidad en la partición (art. 1058 C.c.), al no comparecer V como heredera de H. El notario autorizante arguye que en la escritura de 2017 se habían adjudicado a M «los derechos derivados de la sucesión de P [...] lo cual supone la exclusión de V de cualquier posición jurídica [en esa sucesión]». La Dirección centra la cuestión en si la escritura de 2017 es de cesión de derechos hereditarios o de partición de herencia; en el primer caso, debe atenderse a la doctrina de que «el adquirente de un derecho hereditario queda subrogado en los derechos y obligaciones de quienes han transmitido su derecho en la herencia» (con exclusión de V de la herencia de P) (R. 01.12.2006 y R. 05.06.2018); en el segundo, la doctrina reiterada por la Dirección es de «necesaria concurrencia de todos los llamados a la sucesión para la conversión de su derecho hereditario abstracto en un derecho concreto sobre los bienes que integran la masa hereditaria» (con necesaria intervención de V). La Dirección entiende que la escritura era de partición, como se deduce de su propio título y de los pactos de liquidación y adjudicaciones; no se adjudican los derechos derivados de una sucesión, sino que se enumeran y adjudican unos bienes concretos como derechos derivados de esa sucesión. En consecuencia, desestima el recurso. R. 06.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-2) (BOE 03.07.2019).

Resolución de 6 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Córdoba n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencias y adjudicación de bienes. En el recurso interpuesto por doña M. M. y don E. M. F. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Córdoba número 2, don Rafael Castiñeira Fernández Medina, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencias y adjudicación de bienes. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Córdoba, don Rafael Díaz-Vieito Piélagos, el día 15 de mayo de 2018, se procedió a la liquidación de la sociedad de gananciales, aceptación de herencias y adjudicación de bienes causadas por los óbitos de las personas que se dirán y fallecidas por el orden siguiente: - Don J. M. T., fallecido el día 19 de julio de 2001, casado con doña M. D. F. C., con seis hijos llamados don E. J., don J. T., don T., don P. S., doña M. D. y doña M. M. M. F. En su último testamento ante el notario de Córdoba, don Luis Cárdenas

Hernández, de fecha 21 de abril de 1978, entre otros, instituyó herederos por partes iguales a sus seis hijos. – El hijo don P. S. M. F., fallecido el día 2 de noviembre de 2001, casado con doña L. A. A., con dos hijos llamados don A. y doña B. P. M. A. Fueron declarados herederos abintestato, ante el notario de Tomares, don Juan Solís Sarmiento, con fecha 4 de marzo de 2002, sus dos hijos sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de la viuda. – El hijo don T. M. F., fallecido el día 16 de diciembre de 2016, en estado de soltero y careciendo de descendientes y sobreviviéndole su madre, doña M. D. F. C. En su último testamento, otorgado ante el notario de Córdoba, don Miguel Lara Pérez, de fecha 3 de noviembre de 2014, sin perjuicio de la legítima que pudiera corresponder a su madre, instituye heredera universal a doña P. P. F. – Doña M. D. F. C. falleció el día 3 de enero de 2018, en estado de viuda y sobreviviéndole cuatro de los antes citados hijos. Su último testamento lo fue ante el notario de Córdoba, don Luis Cárdenas Hernández, de fecha 21 de abril de 1978, en el que entre otras que no interesan, instituyó herederos a sus hijos. Al otorgamiento de esta escritura intervienen los cuatro hijos sobrevivientes de don J. M. T. y doña M. D. F. C. y la viuda y los hijos herederos del fallecido hijo don P. S. M. F. Previamente a la escritura citada de fecha 15 de mayo de 2018, ante el mismo notario y con fecha 31 de mayo de 2017, se habían otorgado las operaciones particionales de la herencia del fallecido hijo don T. M. F. Intervinieron al otorgamiento de ésta la heredera, doña P. P. F., y la madre legitimaria, doña M. D. F. C. De esta escritura, interesa hacer constar a efectos de este expediente que, en el inventario, entre los bienes del causante, se describía el siguiente: «Derechos derivados de la sucesión causada al óbito del padre del causante, don J. M. T., fallecido el día 19 de julio de 2.001, sucesión en la que el causante liquidó el correspondiente impuesto sobre sucesiones y donaciones bajo el expediente (...) En dicha sucesión aun cuando no se ha formalizado escritura de partición correspondía al causante una doceava parte indivisa en nuda propiedad (...) de los siguientes bienes: 4.–Urbana número diez. –Plaza de garaje situada (...) 5.–Urbana: número siete. –Plaza de aparcamiento (...) 6.–Urbana: número ciento dieciocho. –Piso (...) 7.–Urbana: número dos.–Piso (...)». En la citada escritura, interesa hacer constar que el encabezamiento rezaba «escritura de aceptación de herencia y adjudicación de bienes»; que, en el inventario, además de los derechos reflejados, constaba una vivienda que pertenecía al causante y a la heredera por mitad, y otra vivienda y plaza de garaje que pertenecía al causante con carácter privativo; que se practicaron operaciones de liquidación de la herencia del causante en las que a la heredera se le adjudicaba en pago de sus haberes la mitad indivisa de la finca cuya propiedad compartía con el causante y que se hacía cargo del pasivo del caudal hereditario; por último, que en las disposiciones constaba que «las comparecientes aceptan la herencia de Don T. M. F., y las adjudicaciones anteriores». Ahora, en la escritura de 15 de mayo de 2018, además de los derechos sobre los bienes indicados antes pertenecientes a don J. M. T. con carácter ganancial, aparecía otro también de carácter ganancial, situado en Córdoba (finca registral número 26.337 del Registro de la Propiedad de Córdoba número 2). II Presentada el día 11 de enero de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Rafael Castiñeira Fernández-Medina, titular del Registro de la Propiedad Número 2 de Córdoba, ha calificado negativamente el documento que se reseña en los «hechos» de acuerdo con lo previsto en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria, con arreglo a los siguientes «Hechos» y «Fundamentos de Derecho»: I. Hechos. Escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencia y adjudicación de bienes otorgada ante el Notario de Córdoba, don Rafael Díaz-Vieito Piélagos, el día quince de mayo de dos mil dieciocho, bajo el número 1.691 de su protocolo, cuya copia electrónica fue presentada en este Registro a por vía telemática las 09:00:00 horas del día tres de diciembre pasado, causando el asiento 1.017 del Diario 109, siendo retirada entonces y devuelta el día once de enero pasado, habiéndose calificada negativamente con fecha catorce de enero pasado y practicada la notificación al día siguiente; retirándose de nuevo en tal fecha y devuelta el día de cinco de febrero de dos mil diecinueve, acompañándose ahora copia autorizada de la escritura de aceptación de herencia y adjudicación de bienes otorgada el día treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete ante el Notario de Córdoba don Rafael Díaz-Vieito Piélagos, bajo el número 1.774 de su protocolo. Según el título presentado, protocolo 1691/2018, en el que se solicita la práctica de operaciones sobre cinco sextas partes de la finca 26.337, obrantes como gananciales al tomo y libro 764 del Antiguo Archivo General, radicante en la demarcación de este Registro, el heredero don T. M. F., falleció con posterioridad a su padre, don J. M. T. pero con anterioridad a su madre, doña M. D. F. C., instituyendo como heredera a doña P. P. F., la cual no ha intervenido en la partición hereditaria de dicho causante. Bajo el nuevo protocolo ahora aportado, número 1774/2018, se realizaron las adjudicaciones derivadas del fallecimiento testado de don T. M. F., por su madre como legitimaria y por la nombrada P. P. F. como su única heredera. Si bien no se había formalizado entonces la escritura de partición de herencia de su padre, en la herencia del hijo premuerto se incluyeron los derechos derivados de la sucesión causada al óbito del mismo, enumerándolos con una relación cerrada de fincas en la que ni siquiera se incluyeron las cinco sextas partes de la finca 26.337 sobre las que se opera en la herencia de su padre, por lo que se refuerza la afirmación de que no se ha respetado el principio de unanimidad en la partición de la herencia de don J. M. T. No se puede haber aceptado y realizado la partición de una herencia mediante un título realizado con anterioridad y en el que además no se incluyó la participación de la finca que es ahora objeto de adjudicación. Se considera tal defecto como subsanable y se suspende la inscripción solicitada. II. Fundamentos de Derecho. Me reitero en los fundamentos de derecho que fundamentaron mi calificación negativa de catorce de enero pasado, es decir: vistos los artículos 1.004, 1.005, 1.051, 1.058, 1.059, 1061 y 1.062 del Código Civil; 42.6, 46 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 1984; y la Resolución de la DGRN de 12 de noviembre de 2001. El único problema que se plantea es el de determinar si es inscribible una partición hereditaria en la que falta el consentimiento de uno de los herederos, ya que no comparece en la escritura de partición. La respuesta no puede ser otra que la de suspender la inscripción por el defecto subsanable de no intervenir el nombrado heredero ni para aceptar la herencia ni para su partición. Hay una clara quiebra el principio de que la partición de la herencia se debe realizar por todos los coherederos por unanimidad, pues una cosa es el derecho hereditario a aceptar la herencia, que no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y otra el derecho en concreto sobre bienes o cuotas determinadas, en tanto no se lleve a efecto la partición de la herencia, de modo que, es necesario el concurso de todos los llamados a la partición de la herencia para que cada derecho hereditario en abstracto se convierta en titularidades singulares y concretas sobre los bienes del caudal hereditario. Las disposiciones del Código Civil, recogen también este principio, y en ese mismo sentido se exige por el juego de los artículos 1058 y 1059 del Código Civil, la necesaria concurrencia de todos los llamados a la sucesión para la conversión de su derecho hereditario abstracto, en un derecho concreto sobre los bienes que integran la masa hereditaria. El derecho hereditario que, mediante la aceptación, se atribuye a los coherederos no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y no un derecho concreto sobre bienes determinados, en tanto no se lleve a efecto la partición. Por eso el Código Civil reconoce al titular de una cuota o porción de herencia el derecho a promover la división de la comunidad hereditaria (artículo 1051); y dispone que los

herederos pueden verificar la partición del modo que tuvieren por conveniente (cfr. artículo 1058), sin que ninguno de ellos pueda imponer al otro la atribución por participaciones indivisas de todos y cada uno de los bienes resultantes (vid. artículos 1059, 1061 y 1062), de modo que, ultimada la liquidación, tanto puede ocurrir que a un heredero no le corresponda ningún derecho sobre determinado bien –o sobre el único existente– como que se le adjudique éste en su integridad (cfr., asimismo, los artículos 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria). De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria se procede a notificar esta nota de calificación negativa, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación. Se prorroga automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última de las comunicaciones a que se refiere el citado artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación (...). Firmo electrónicamente la presente nota de calificación en Córdoba, a trece de febrero de dos mil diecinueve.» Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. y don E. M. F., interpusieron recurso el día 12 de marzo de 2019 en el que, en síntesis, alegaban lo siguiente: Primero. Que en el título de partición hereditaria de don T. M. F. en el inventario figuran «Derechos derivados de la sucesión causada al óbito del padre del causante, don J. M. T., fallecido el día 19 de julio de 2.001, sucesión en la que el causante liquidó el correspondiente impuesto sobre sucesiones y donaciones bajo el expediente (...)», y Que, en atención a la adjudicación de ésta, pasaron a formar parte dichos derechos del patrimonio de doña M. D. F. C. y nunca de su esposo. Así pues, tras la transmisión y cesión efectuada, los derechos en la herencia de don T. M. F. corresponden a su madre y, por su falta, a los hermanos del mismo, recibiendo de su madre el patrimonio que era de su pleno dominio, en el que se incluyen los derechos hereditarios que había recibido de su hijo don T. M. F., correspondientes a la parte alícuota que éste ostentaba en la herencia de su padre. En virtud de esto, doña P. P. F., que es heredera de don T. M. F. en virtud de su testamento, carece de la condición de heredera de don J. M. T., al haber sido transmitidos a doña M. D. F. C., madre del causante, todos los derechos dimanantes de la cuota correspondiente a don T. M. F. en la referida escritura pública. Son fundamentos de Derecho de este razonamiento, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2018, que considera correcta la partición sin la intervención de una heredera, al haberse subrogado en sus derechos y obligaciones quienes han adquirido la parte transmitida de esa heredera. Las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de enero de 1957, 23 de marzo de 2012 y 2 de julio de 2014, que convalidan la transmisión de los derechos sucesorios y de venta de derechos hereditarios no concretados, al ser previa a la partición, y al referirse a la enajenación de una cuota de la herencia. Y la doctrina que considera de forma mayoritaria que, en el caso de cesión de derechos hereditarios, se pone al adquirente en relación dominical directa con los elementos de la masa hereditaria. Segundo. Que no se está de acuerdo con la manifestación de la calificación relativa a que se trata de un «relación cerrada de fincas», siendo que en la escritura nada se dice del carácter cerrado de la relación, ya que se destaca en la escritura de forma marcada en negrita: «Derechos derivados de la sucesión causada al óbito del padre del causante, don J. M. T., fallecido el día 19 de julio de 2.001 (...)». Parece que la calificación negativa lo es por la inclusión de la finca registral número 26.337, que no se menciona en la escritura del año 2017, pero que al ser adjudicados todos los derechos debe entenderse también amparada. IV Notificado el recurso interpuesto al notario de Córdoba autorizante del título calificado, don Rafael Díaz-Vieito Piélagos, con fecha 21 de marzo de 2019 presentó las alegaciones siguientes: «La escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencia y adjudicación de bienes otorgada el día 15 de mayo de 2018 bajo el número 1691 no puede entenderse sin la previa escritura de aceptación de herencia y adjudicación de bienes al fallecimiento de Don T. M. F. autorizada el 31 de mayo de 2017 (y no el 2018 como se indica en la nota de calificación) bajo el número 1774 de protocolo. Efectivamente el derecho español exige, tal y como expresa el registrador en su nota, el consentimiento de todos y cada uno de los herederos, si bien el registrador no tiene en cuenta la posibilidad, igualmente admitida en nuestro ordenamiento jurídico, de que los derechos hereditarios son susceptibles de transmisión, según resulta tanto del Código Civil (art 1067) como de la consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo. En el supuesto que nos ocupa al fallecimiento de Don T. M. f., las dos interesadas en su herencia, Doña P. P. H. [sic] y su madre Doña M. D. F. C., aceptaron la herencia y adjudicaron a la primera la mitad de un bien inmueble y las participaciones indivisas de dos bienes inmuebles, así como "Derechos derivados de la sucesión causada al óbito del padre del causante, don J. M. T., fallecido el día 19 de julio de 2.001, sucesión en la que el causante liquidó el correspondiente Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones bajo el expediente (...)", lo cual supone la exclusión de Doña P. P. H. de cualquier posición jurídica, interés o derecho, incluido evidentemente el de heredero en la sucesión de dicho señor M. T. Debe hacerse constar asimismo que dicho título, que tenía por objeto dicha exclusión fue objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad número 4 de Córdoba en cuanto al bien adjudicado a la señora P. H., que además como puede comprobarse en la consulta a la finca registral 228 de dicho Registro fue posteriormente transmitida a tercero; no existe por tanto duda de que un registrador de la Propiedad admitió la negociabilidad y transmisibilidad de dichos derechos, pues de lo contrario habría resultado inviable la práctica de la inscripción a favor de la señora P. H. Es por ello que no cabe duda de que se produjo la adjudicación de los derechos hereditarios en abstracto que podían corresponder a la sucesión de Don J. M. T., como así mismo acredita el hecho de que se indicasen en la propia escritura que «se valora en junto estos derechos en la suma de 40.000 euros». Derecho hereditario y relación cerrada de bienes a la que se refiere el registrador en su nota son términos antitéticos: el derecho hereditario (que fue objeto de cesión) es siempre por definición «un derecho abstracto que ostenta el heredero sobre la masa hereditaria». Por ello el reflejo registral del derecho hereditario solo cabe por anotación preventiva (artículo 42.6 de la ley hipotecaria); en el momento de la partición se podrá practicar la inscripción respecto de los bienes, o parte de los mismos, que hayan sido adjudicados al cesionario de tal derecho (Resoluciones de 1/12/06, 05/06/18). No cabe exigir la intervención de la señora P. en una sucesión en la que ya carece de legitimación, al haber cedido en un título previo los derechos que tenía sobre el caudal relicto objeto de la partición (desde el punto de vista registral, artículo 20 de la ley hipotecaria). 2. Toda vez que el objeto de lo adjudicado a Doña M. D. F. C. fueron los derechos hereditarios en abstracto que correspondían a su hijo T. M. F. en la herencia de Don T. M. T. [sic], es evidente que la señora P., a la que reputa el registrador su condición de interesada en la sucesión, no ostenta dicha condición pues por la adjudicación de dichos derechos a la señora F., como ha reconocido reiteradamente el Tribunal Supremo, es ésta la única que ha de intervenir respecto de lo que en virtud del testamento otorgado en el año 78 por el señor M. T., correspondía a su hijo Don T. M. F., junto con el resto de los interesados en dicha sucesión para dar cumplimiento, tal y como se ha hecho en la escritura de 15 de mayo de 2018, al principio de unanimidad de la partición.» V Mediante escrito, de fecha 25 de marzo de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1004, 1005, 1051, 1058, 1059, 1061 y 1062 del Código Civil; 42.6, 46 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 1984, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre

de 2001, 1 de diciembre de 2006 y 5 de junio de 2018. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencias y adjudicación de bienes en la que concurren las circunstancias siguientes: – El orden de aperturas de sucesiones es el siguiente: el padre, primer causante, fallece el día 19 de julio de 2001, e instituyó herederos por partes iguales a sus seis hijos y lega a su viuda el tercio y su cuota; uno de los hijos fallece el día 2 de noviembre de 2001, y fueron declarados herederos abintestato, sus dos hijos sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de la viuda; el hijo don T. M. F. fallece el día 16 de diciembre de 2016, en estado de soltero y careciendo de descendientes y en su último testamento, sin perjuicio de la legítima que pudiera corresponder a su madre, instituye heredera universal a doña P. P. F.; por último, la madre fallece el día 3 de enero de 2018, sobreviviéndole los otros cuatro hijos y en su testamento instituyó herederos a sus hijos. – Con fecha 31 de mayo de 2017, se otorgaron las operaciones particionales de la herencia del fallecido hijo don T. M. F. Intervinieron en el otorgamiento de esta, la heredera y la madre legitimaria. De esta escritura, interesa hacer constar a efectos de este expediente que, en el inventario, entre los bienes del causante, se describe el siguiente: «Derechos derivados de la sucesión causada al óbito del padre del causante, don J. M. T., fallecido el día 19 de julio de 2.001, sucesión en la que el causante liquidó el correspondiente impuesto sobre sucesiones y donaciones bajo el expediente (...) En dicha sucesión aun cuando no se ha formalizado escritura de partición correspondía al causante una doceava parte indivisa en nuda propiedad (...) de los siguientes bienes: 4.–Urbana número diez. –Plaza de garaje situada (...) 5.–Urbana: número siete. –Plaza de aparcamiento (...) 6.–Urbana: número ciento dieciocho.–Piso (...) 7.–Urbana: número dos.–Piso (...)». En la citada escritura, también interesa hacer constar que el encabezamiento reza «escritura de aceptación de herencia y adjudicación de bienes»; que, en el inventario, además de los derechos reflejados antes, consta una vivienda que pertenecía al causante y a la heredera por mitad, y otra vivienda y plaza de garaje que pertenecía al causante con carácter privativo; que se practican operaciones de liquidación de la herencia del causante en las que a la heredera se le adjudica en pago de sus haberes la mitad indivisa de la finca cuya propiedad compartía con el causante y que se hace cargo del pasivo del caudal hereditario; por último, que en las disposiciones consta que «las comparecientes aceptan la herencia de Don T. M. F., y las adjudicaciones anteriores». – Con fecha 15 de mayo de 2018, se procedió a la liquidación de la sociedad de gananciales, aceptación de herencias y adjudicación de bienes causadas los óbitos de los restantes causantes; en el otorgamiento de esta escritura intervienen los cuatro hijos sobrevivientes y la viuda e hijos herederos del hijo fallecido en primer lugar; en el inventario, además de los bienes privativos de la madre fallecida, figuran como gananciales todos los reflejados en los derechos recogidos en la escritura de fecha 31 de mayo de 2017 y además aparece otro también de carácter ganancial, que es la finca registral número 26.337 del Registro de la Propiedad Córdoba número 2. El registrador señala como defecto que en la herencia del hijo premuerto se incluyeron los derechos derivados de la sucesión causada al óbito de su padre, enumerándolos con una relación cerrada de fincas en la que no se incluyeron las cinco sextas partes de la finca 26.337 sobre las que se opera en la herencia de su padre, por lo que al no concurrir la heredera del hijo premuerto en la escritura de partición de la herencia del padre, no se ha respetado el principio de unanimidad en la partición de la herencia del primer causante ya que no se puede haber aceptado y realizado la partición de una herencia mediante un título realizado con anterioridad y en el que además no se incluyó la participación de la finca que es ahora objeto de adjudicación. Los recurrentes alegan lo siguiente: que con ocasión de la aceptación y adjudicación de la herencia de don T. M. F., pasaron a formar parte del patrimonio de su madre los derechos en la herencia de su padre y, por lo tanto, los herederos de la madre, adquieren los correspondientes a la parte alícuota que éste ostentaba en la herencia de su padre; que es correcta la partición sin la intervención de la heredera del hijo premuerto, al haberse subrogado en sus derechos y obligaciones quienes han adquirido la parte transmitida de esa heredera, ya que en el caso de cesión de derechos hereditarios, se pone al adquirente en relación dominical directa con los elementos de la masa hereditaria; que no se está de acuerdo con la manifestación de la calificación relativa a que se trata de un «relación cerrada de fincas», siendo que en la escritura nada se dice del carácter cerrado de la relación. El notario autorizante en su informe alega lo siguiente: que la escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencia y adjudicación de bienes otorgada el día 15 de mayo de 2018 no puede entenderse sin la previa escritura de aceptación de herencia y adjudicación de bienes al fallecimiento del hijo autorizada el 31 de mayo de 2017; que efectivamente se exige el consentimiento de todos y cada uno de los herederos, si bien el registrador no ha tenido en cuenta la posibilidad de que los derechos hereditarios son susceptibles de transmisión; que se produjo la adjudicación de los derechos hereditarios en abstracto que podían corresponder a la sucesión del padre, como así mismo acredita el hecho de que se indicasen en la propia escritura que «se valora en junto estos derechos en la suma de (...)»; que el derecho hereditario y relación cerrada de bienes son términos antitéticos: el derecho hereditario (que fue objeto de cesión) es siempre por definición «un derecho abstracto que ostenta el heredero sobre la masa hereditaria» y por ello el reflejo registral del derecho hereditario solo cabe por anotación preventiva; en el momento de la partición se podrá practicar la inscripción respecto de los bienes, o parte de los mismos, que hayan sido adjudicados al cesionario de tal derecho y por lo tanto, no cabe exigir la intervención de la heredera del hijo en una sucesión en la que ya carece de legitimación, al haber cedido en un título previo los derechos que tenía sobre el caudal relicto objeto de la partición. 2. La cuestión que se debate en este expediente depende directamente de la naturaleza que tenga la escritura de herencia del fallecido don T. M. F., de fecha 31 de marzo de 2017. Si se trata de una cesión de derechos hereditarios, entonces hay que recordar la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo por la que el adquirente de un derecho hereditario queda subrogado en los derechos y obligaciones de quienes han transmitido su derecho en la herencia, lo que ha recogido este Centro Directivo en las Resoluciones citadas por el notario autorizante en su informe y alegaciones al escrito de recurso. Si se trata de una escritura de partición de herencia, hay que recordar la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo sobre la necesaria concurrencia de todos los llamados a la sucesión para la conversión de su derecho hereditario abstracto, en un derecho concreto sobre los bienes que integran la masa hereditaria. Así pues, se trata de analizar si nos encontramos ante una escritura de cesión de derechos hereditarios o, por el contrario, estamos ante una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia. La citada escritura se otorga por la heredera y la madre legitimaria; en el inventario, entre los bienes del causante, se describe, además de algunos bienes propios y en la forma expuesta antes, un conjunto que constituyen los «Derechos derivados de la sucesión causada al óbito del padre del causante, don J. M. T.», que se detalla de la siguiente forma: «correspondía al causante una doceava parte indivisa en nuda propiedad (...) de los siguientes bienes» y se determinan esos bienes enumerados: «4.–Urbana número diez. –Plaza de garaje situada (...) 5.–Urbana: número siete. –Plaza de aparcamiento (...) 6.–Urbana: número ciento dieciocho.–Piso (...) 7.– Urbana: número dos.–Piso (...)», lo que implica, respecto de los derechos en la herencia de su padre, una formación y conocimiento del inventario de esa herencia; en el encabezamiento se titula «escritura de aceptación de herencia y adjudicación de bienes», lo que supone que no es una escritura de cesión de derechos; en las disposiciones y otorgamientos, se practican las

operaciones de liquidación de la herencia del causante, tal como se formaliza en las operaciones particionales; a la heredera se le adjudica en pago de sus haberes la mitad indivisa de una finca cuya propiedad compartía con el causante y además se hace cargo del pasivo del caudal hereditario, lo que corresponde con las actuaciones de una partición ordinaria; por último, en las disposiciones consta literalmente que «las comparecientes aceptan la herencia de Don T. M. F., y las adjudicaciones anteriores». Todas estas circunstancias cohonestan y concluyen en que se trata de una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia –como se sostiene en la calificación– y no de una cesión de derechos hereditarios –como alegan los recurrentes y el notario autorizante–. En consecuencia, la doctrina y jurisprudencia que se cita por los recurrentes, lo es en relación con los supuestos de venta y cesión de derechos hereditarios, distintos del que es objeto de este expediente, que consiste en la determinación de los derechos hereditarios contenidos en el inventario del activo de una herencia. 3. Sentado que la escritura de 31 de mayo de 2017, otorgada por la heredera de don T. M. F. y su madre como legitimaria, es de aceptación, partición y adjudicación de herencia, deben cumplirse los requisitos exigidos por la Ley para la validez y eficacia de las modificaciones de la misma. En la escritura referida se identifican únicamente cuatro fincas registrales, entre las que no se encuentra la finca 26.337, que ésta sí se inventaría entre los activos de la herencia del padre de don T. M. F., otorgada el día 15 de mayo de 2018. Y siendo que se quiere incorporar al inventario un bien que no estaba incluido en el mismo –la finca registral 26.337–, para esta modificación se requiere el consentimiento de la heredera del hijo fallecido. Así pues, no siendo más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la masa de la herencia, en tanto no se lleve a efecto la partición –para lo cual es obligatorio el consentimiento de todos los herederos–, no será efectivo el derecho en concreto sobre ese bien determinado. 4. Alegan los recurrentes que, si el registrador únicamente se opone a la inscripción de los derechos relativos a la finca registral 26.337, por no estar contenidos en la escritura de fecha 31 de mayo de 2017, esto acredita la inscripción de todos los demás. Efectivamente, la calificación recurrida expresa que la suspensión de la inscripción recae únicamente sobre la participación ganancial de cinco sextas partes indivisas de la finca registral número 26.337, siendo que la otra sexta parte indivisa consta inscrita con carácter privativo, a nombre de la madre, y la finca 20.075, junto con otros bienes privativos de esta causante respecto de los cuales no hay señalado defecto alguno. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9920.pdf>

- R. 6-6-2019.- R.P. Mazarrón.- **COSTAS: LAS PRECAUCIONES SOBRE FINCAS EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN SE APLICAN TAMBIÉN A LAS INMATRICULADAS. COSTAS: ACREDITACIÓN DE LA NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE POR CERTIFICACIÓN DEL SERVICIO.** Reitera la doctrina de otras anteriores (por ejemplo, tras la vigencia del RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, R. 23.08.2016 y R. 19.06.2018) sobre la actuación registral según el actual art. 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, respecto a fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, R. 23.04.2018), o que se desprendan del propio título inscribible, lindan con este dominio público o puedan estar sujetas a servidumbres legales (arts. 15 L. 22/28.07.1988, de Costas y 35 y 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas); en resumen del resumen: comprobación en el Sistema Informático Registral de la situación de las fincas; en caso de invasión o intersección, anotación preventiva, solicitud de pronunciamiento al Servicio Periférico de Costas, y actuación en consecuencia con la respuesta; si no se dispone de la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, necesaria aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas sobre colindancia o intersección, sobre posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, y relación con las servidumbres de protección y tránsito. R. 06.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mazarrón) (BOE 03.07.2019).

Resolución de 6 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que suspendía la inscripción de una herencia respecto de una finca por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre. En el recurso interpuesto por don F. A. V. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que suspendía la inscripción de una herencia respecto de una finca por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 20 de octubre de 2009 ante el notario de Murcia, don Francisco Javier Madrid Conesa, con el número 2.208 de protocolo, don F. A., doña M. I. y doña M. L. A. V. formalizaron la aceptación, partición y adjudicación de los bienes de las herencias causadas por el fallecimiento de sus progenitores, adjudicándose, entre otras, la finca registral número 16.211 del Registro de la Propiedad de Mazarrón. II Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Mazarrón. Calificado el precedente documento, escritura autorizada en San Javier, el día 20 de octubre de 2009, por el Notario don Francisco Javier Madrid Conesa, número 2208 de protocolo, presentado bajo el asiento 1088 del Diario 79, tras examinar los antecedentes del Registro, en unión de instancia suscrita por los herederos doña M. L., don F. A., y doña M. I. A. V., el día 29 de agosto de 2017, cuyas firmas vienen legitimadas por el Notario de San Javier don Alfredo Gómez Hita, el día 31 de agosto de 2017, dejando constancia en el libro indicador, sección segunda, asiento número 660, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha calificado negativamente la inscripción solicitada con esta fecha, pero solo en cuanto a la finca de la que se solicita operación registral, señaladas como A-9, en base al/los siguiente/s hechos/ s y fundamento/s de Derecho: Hecho/s: 1.º En cuanto a la finca señalada como número A-9, registral 16211, única de la que se solicita operación registral, resulta del precedente documento que la misma se encuentra en zona contigua al mar, concretamente en (...); y según la aplicación gráfica auxiliar diseñada por el Colegio de Registradores, dentro de Dominio Público Marítimo Terrestre, por lo que no es posible practicar la inscripción solicitada sin que se acompañe la Certificación de Costas acreditativa de que la finca no invade el Dominio Público Marítimo-Terrestre. Téngase en cuenta que de las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, resulta ajustado a la ley el artículo 35 del Reglamento de Costas en su anterior redacción, por lo que la exigencia de acreditar que no se invade el dominio público marítimo-terrestre, mediante el correspondiente Certificado de Costas, es aplicable a las segundas y posteriores transmisiones de fincas

inmatriculados, que no únicamente a las fincas cuya inmatriculación se solicita. Y que, según Registro, sobre dicha finca aparece anotada y vigente una anotación de demanda enjuicio declarativo a favor del Estado por la que se solicita, precisamente, que se declare la nulidad y en su consecuencia la cancelación de la inscripción de dominio a favor de los causantes. Por lo que en tanto no se acompañe dicha Certificación de Costas acreditativa de que la finca no invade el Dominio Público Marítimo-Terrestre, no es posible practicarla inscripción solicitada. Y es que, si bien la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de fecha de 14 de Enero de 2000, declaró inscribible la transmisión formalizada de la finca registral 16212 de este Registro, elemento independiente de la misma propiedad horizontal de la que también es elemento independiente la finca registral 16211 ahora transmitida; y ello, muy en esencia, en lo que ahora interesa, porque a diferencia de lo que ocurre con los supuestos de inmatriculación, o excesos de cabida, de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre (arts. 15 y 161.C), ninguna previsión establece la Ley para la práctica de asientos posteriores -que no sean de excesos de cabida- respecto de fincas ya inmatriculadas. Siendo el Reglamento el que lo hace en su art. 35. pero esta norma, además de carecer de cobertura legal (quebrantando con ello el principio constitucional de jerarquía normativa), va en contra de los principios que inspiran la propia Ley que desarrolla. Concluyendo que el legislador no sólo no ha puesto trabas a la inscripción de las transmisiones afectantes a fincas ya inmatriculadas que pudieran invadir el dominio público, sino, que, antes al contrario, estima conveniente que dicha inscripción se produzca, pues sólo así podrá seguirse el procedimiento con quienes legalmente estén legitimados para ello. Posteriormente, la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de fecha de 6 de Octubre de 2008, y reiterado por otras muchas hasta la actualidad, cambia de criterio; y a lo vista de la doctrina que sobre esta materia ha sentado el Tribunal Supremo (al declarar ajustado a la Ley el art. 35 RC, en sentencias de 16-10-1996 y 27-5-1998), resuelve que la exigencia que impone dicho precepto (necesidad de aportar certificado de Costas que acredite la no invasión del dominio público marítimo-terrestre) es aplicable a las segundas y posteriores transmisiones de fincas ya inmatriculadas. Desde entonces este es el criterio mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en esta materia. Habiendo declarado que la protección del dominio público marítimo no depende de que esté inscrito en el Registro, teniendo el registrador que procurar su protección cuando tenga indicios suficientes de que está siendo invadido. Y eso es lo que ahora sucede, tanto por la consulta de la aplicación gráfica auxiliar diseñada por el Colegio de Registradores de la que resulta claramente la invasión del dominio público marítimo terrestre, como del propio Registro, ya que aparece sobre la finca objeto de este expediente una anotación de demanda a favor del Estado por la que se solicita precisamente que se declare la nulidad y se cancele la inscripción de dominio a favor de los causantes. A tal/es hecho/s es/son de aplicación el/los siguiente/s fundamento/s de Derecho: 1.º Artículos 7, 15,16 y concordantes de 1a Ley de Costas, artículos 33 a 36 y 44 a 51 y concordantes del Reglamento de la Ley de Costas, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 6 de octubre de 2008, reiterada por las de fechas 18 de agosto de 2010, 8 de agosto de 2011, 27 de octubre de 2011, 6 de septiembre de 2012, 23 de enero de 2014, 26 de febrero de 2015, 23 de agosto de 2016, 14 de septiembre de 2016, 23 de mayo de 2018 y 19 de junio de 2018. Dicho/s defecto/s se considera/n subsanable/s por lo que se suspende la inscripción solicitada en cuanto al/los mismo/s. Contra la presente calificación (...). Mazarrón, a 12 de febrero de 2019 El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).» III Contra la anterior nota de calificación, don F. A. A. V. interpuso recurso el día 12 de marzo de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Alegaciones. Primera. Antecedentes de la finca registral 16211 en los Registro de la Propiedad de Totana y Mazarrón. La finca registral 16.211, a la que se refiere este recurso gubernativo, en la actualidad figura inscrita en el registro de la propiedad de Mazarrón Tomo 1.065, Libro 230, Folio 109, a nombre de los padres fallecidos del recurrente D. F. A. A. y D.ª s. V. P. Treinta y seis centésimas indivisas les pertenecían en virtud de escritura de Obra Nueva y División Horizontal, otorgada en Mazarrón el día 29 de septiembre de 1967, ante el Notario, Don Enrique Joaquín Ros Cánovas, número 448 de su Protocolo, Inscripción 1.ª, y las restantes sesenta y cuatro centésimas indivisas por compra constante matrimonio a Doña J. y Doña M. I. V. P., en virtud de escritura otorgada en Mazarrón, el día 24 de agosto de 1974, ante el Notario, Don Rafael Bonete Bertolín, Inscripción 2.ª La finca 16.211, junto a las registrales 16.212, 16.213 y 16.214 son las resultantes de la división horizontal de un edificio formado por una planta baja y tres plantas alzadas, inscrito en el registro de la propiedad de Mazarrón, como obra nueva, en el Tomo 734, Libro 154, Folio 35, Finca n.º 7.224, Inscripción 7.ª, a nombre de D.ª J., D.ª S. y D.ª M. I. V. P., por terceras partes indivisas. Ese edificio fue construido sobre el solar resultante del derribo de una casa donada a D.ª J., D.ª S. y D.ª M. I. V. P., por su madre D.ª M. I. P. G., en virtud de escritura otorgada en Mazarrón el día 9 de Septiembre de 1.966, ante el Notario, Don Enrique Joaquín Ros, inscrita en el registro de la propiedad de Mazarrón, en el Tomo 734, Libro 154, Folio 34, Finca n.º 7.224, Inscripción 6.ª D.ª M. I. P. G. había adquirido la casa, donada a sus tres hijas, en pago de su herencia, en parte de pago y para pago de gastos al fallecimiento de los cónyuges D. M. L. G. y D.ª M. A. P. R. mediante partición de bienes aprobada en escritura otorgada en Totana el 15 de agosto de 1928, por el notario D. Luis Verdú Verdú, subsanada por otra ante el notario, de la misma ciudad, D. Luis Hernández González con fecha el 19 de agosto de 1928., inscrita el registro de la propiedad de Totana, hoy Mazarrón, en el libro 119, folio 53, finca 7.224 Inscripción 5.ª D. M. L. G. había adquirido la mitad indivisa de la casa por compra a D. P. B. L., en virtud de escritura otorgada en Cartagena, el día 29 de julio de 1.901, ante el Notario, Don Antonio Gutiérrez Soto, Inscripción 2.ª y la otra mitad indivisa por compra a D.ª T. P. R., en virtud de escritura otorgada en Mazarrón, el día 12 de julio de 1.911, ante el Notario, D. José María Moreno García, inscripción 4.ª La descripción registral de la finca 7.224, en su inscripción 2.ª, es del siguiente tenor literal: Urbana: una casa que tiene cuatro crugías de colañas con la superficie de diez metros en su fachada del lado o viento sur y ocho metros al norte medidos desde el linde de la casa de D. A. Z., ocupa toda la finca una superficie de doscientos cuarenta y un metros cuadrados, no tiene número, tiene su fachada al sur en la calle nombrada hoy (...), antes de (...), linda por su derecha otra casa del vendedor, por su izquierda otra de D. A. Z. El (...), posteriormente fue llamado (...), y en la actualidad (...). El historial jurídico de la finca registral 7.224 de la que es resultante, por división horizontal de la misma, la 16.211, demuestra que la adquisición de la finca por D. M. L. G., antecesor de quien trae causa el recurrente, goza de la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que además según resulta de la descripción de la misma inscrita en el registro, en la fecha de su adquisición, 29 de julio de 2001, la casa no invadía la zona marítimo terrestre, en la definición dada por el artículo 1.º, apartado 1.º, de la Ley de Puertos de 1880, vigente en esa fecha, dado que entre la línea de fachada de la casa y el borde interior de la ribera del mar se encontraba interpuesta la calle (...) y la carretera (...) en su tramo de travesía (...), por lo que no reunía las características físicas descritas en ese artículo. Segunda. En el párrafo 1.º del hecho 1.º- de la nota de calificación, se dice que según resulta de la escritura presentada bajo el asiento 1088, del Diario 79, la finca registral 16211 se encuentra en zona contigua al mar concretamente en (...). Ese hecho no puede tenerse por cierto, ya que la definición de contiguo del

Diccionario de la Real Academia Española es la siguiente: “Contiguo/a que está tocando a otra cosa”. Y la descripción registral de la finca 16.211 lo que exactamente dice es que la finca linda con (...), en la actualidad (...), y la realidad física, que puede apreciarse en la cartografía digital que sirve de base al catastro, muestra que entre la línea de fachada del edificio, del que la vivienda forma parte y el borde interior de la ribera del mar, se encuentra interpuesta la calle (...), siendo la línea fachada del edificio sensiblemente paralela a la línea que delimita el borde interior de la ribera del mar, a una distancia de 17 metros. La finca registral cuya inscripción se ha solicitado no invade la ribera del mar, y no ocupa bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, por no reunir las características físicas descritas en el artículo 3 de la vigente Ley de Costas. Tercera. En la nota de calificación del Sr. Registrador se cita una sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16 de octubre de 1996, lo que sin duda debe resultar un error ya que en la fecha indicada el Tribunal Supremo no ha dictado sentencia alguna relacionada con el Reglamento de Costas. También se cita la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 27 de mayo de 1998, pero hay que puntualizar, que se trata de una sentencia de la Sala del Contencioso Administrativo, cuyos pronunciamientos no han sido confirmados por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. El artículo 328 de la Ley Hipotecaria atribuye, el conocimiento de los recursos contra las calificaciones negativas del registrador y, en su caso, las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia del recurso contra la calificación de los registradores, a los órganos del orden jurisdiccional civil, por lo que no puede fundamentarse la calificación negativa de la inscripción, que ha sido solicitada por el recurrente, en la presunción de que el orden jurisdiccional contencioso administrativo prejuzga el fallo que ha de dictar el orden jurisdiccional civil. Cuarta. Que en el expediente sobre deslinde de la zona marítimo terrestre, en el tramo de costa del Puerto de Mazarrón, desde el monte del faro hasta 1.500 metros al norte de la lonja de pescado, fue dictada, con fecha 16 de octubre de 1.970, Orden Ministerial cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: Esta Dirección General por Delegación del Excmo. Sr. Ministro ha resuelto: Primero. Aprobar el Acta y Plano del deslinde documentos fechado en 13 de junio de 1969 y 20 de junio de 1969, respectivamente. Segundo. Aceptar la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria respecto a las viviendas atribuidas a los reclamantes referidos en los considerandos IV) y V) de la resolución, sin perjuicio que la Administración pueda ejecutar las acciones que estime procedentes. Tercero. Cuarto. Notificar esta Resolución, una vez sea firme, a la Dirección General de lo Contencioso del Estado, por si estimase procedente interponer acciones reivindicatorias y de cancelación de las inscripciones registrales. El Considerando IV de la resolución es, a su vez, del siguiente tenor literal: “IV) Entrando en el examen de los títulos aportados, se deduce que les alcanza la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, por lo que hay que mantenerle en la posesión, sin perjuicio de que la Administración pueda acudir a los Tribunales Ordinarios, en ejercicio de acciones reivindicatorias y de cancelación de las inscripciones registrales. En efecto aunque parece que traen origen en concesiones administrativas el hecho es que en la actualidad se hayan inscritas las fincas urbanas a favor de los reclamantes, y no como meros concesionarios. Tal es el caso de D.ª J., D.ª S. y D.ª M. I. V. P.” En el acta de deslinde y amojonamiento se hace constar que los mojones correspondientes al deslinde realizado se sitúan teniendo en cuenta la configuración del terreno y los datos de expedientes antiguos que obran en el Grupo de Puertos de Murcia. En concreto los mojones (...) y (...), que delimita el dominio público en la confrontación con la finca registral 7.224, fueron situados en el plano del deslinde, en base a los datos de una presunta concesión otorgada, por Real Orden de 22 de septiembre de 1884, a favor de D. F. R. R. para la construcción de un grupo de trece viviendas. En el acto del deslinde el padre del recurrente D. F. A. A., se opuso al amojonamiento realizado manifestando que desconocía los antecedentes de la concesión a D. F. R. R. y reservándose las acciones para proteger su titularidad y los antecedentes de su propiedad y de su representado, el abuelo del recurrente D. D. V. V. No obtuvo respuesta, en ese acto, del Ingeniero Director del deslinde. Tampoco en fecha posterior la Administración del Estado ha acreditado documentalmente, que el amojonamiento aprobado es coincidente con los datos obrantes en el expediente de la concesión otorgada, por la Real Orden de 22 de septiembre de 1884, ni siquiera, a nivel indiciario, ha podido probar la existencia de esa Real Orden, habiendo sistemáticamente obviado dar respuesta a esa cuestión, al considerar que la resolución administrativa de aprobación del deslinde sería respetuosa con las inscripciones registrales, sometiendo a la jurisdicción civil en los términos del artículo 6.º 3) de la Ley 28/1969, en esa fecha vigente, la cuestión de propiedad. Quinta. Sr. Abogado del Estado, en la representación que por su cargo ostenta, interpuso demanda de acción declarativa de dominio de terreno de dominio público perteneciente a la zona marítimo-terrestre situado en el tramo de costa deslindado en el Puerto de Mazarrón, tramo que va desde el monte del Faro hasta 1.500 metros al Norte de la Lonja de Pescado, y simultáneamente la acción de nulidad y consiguiente cancelación de las inscripciones que de los indicados terrenos existen en el Registro de la Propiedad de Totana a favor de los particulares demandados, procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Murcia, bajo el número 550/78, de la que trae causa la anotación preventiva a la que se refiere el Sr. Registrador de la Propiedad en su nota de calificación negativa. Con fecha 29 de junio de 2001, le fue notificado, a los padres del recurrente, D. F. A. A. y D.ª S. V. P., en la actualidad titulares registrales de la finca 16.211, mediante Cédula de Notificación publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, en la fecha indicada, el Auto del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Murcia, recaído en el procedimiento: Mayor Cuantía 550/1978, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: Se tiene por desistida del presente juicio a la parte actora, imponiéndole las costas causadas en el mismo. Firme este auto, archívense las actuaciones. Por lo que en virtud de lo dispuesto por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, la anotación citada por el Sr. Registrador se encuentra caducada habiendo solicitado el recurrente su cancelación al Registro al amparo del artículo 199 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Sexta. Con fecha 16 de febrero de 2000, fue publicada en el BOE la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2000, por la que se estima la apelación formulada por Doña M. C. R. V. contra la desestimación, por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Murcia, del recurso gubernativo interpuesto frente a la calificación negativa, del Registrador de la Propiedad de Mazarrón, Don Eduardo Cotillas Sánchez, de la solicitud de inscripción de una vivienda presentada por D.ª M. C. R. V. La vivienda cuya inscripción habla sido suspendida es la finca registral 16212, que junto a la vivienda a la que se refiere el presente recurso, registral 16211 y las registrales 16213 y 16214, son las resultantes de la división horizontal de la finca n.º 7.224. Por aplicación del principio de igualdad y de equidad en la aplicación de las normas, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 327 de la Ley Hipotecaria la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2000, debe ser vinculante a la solicitud de inscripción de la registral 16.211, al no haber sido anulada por los Tribunales por haber fracasado, por desestimiento de la propia Administración del Estado, la acción declarativa de dominio de terreno de dominio público perteneciente a la zona marítimo-terrestre y la acción de nulidad y consiguiente cancelación de las inscripciones existentes en el Registro de la Propiedad. Séptima. El carácter vinculante de la Resolución de la

Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2000, fue aplicado por el propio Sr. Registrador de la Propiedad de Mazarrón, Don Eduardo Cotillas Sánchez, en relación a la finca registral 16214, finca, así mismo, resultante de la división horizontal de la finca n.º 7.224, que solicitada, por D.ª M. I. A. V., la inscripción de la escritura de compraventa otorgada en Murcia, ante el que fue su Notario D. Salvador Montesinos Busutil, el día 22 de enero de 1996, fue denegada la inscripción, con fecha 4 de marzo de 1996, por entre otras faltas, no acreditar haber obtenido la autorización de la Jefatura de Costas para la inscripción prevenida en la vigente Ley de Costas y su Reglamento. Subsana la anterior escritura de compraventa en otra de subsanación otorgada en Murcia, ante el mismo notario, el día 27 de marzo de 1996, fue inscrita, en el Tomo 1.756, Libro 626, Folio 189, Inscripción 2.ª, con fecha 16 de octubre de 2001.» IV El registrador emitió informe el día 22 de marzo de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 11, 13 y 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 26, 31, 33, 34, 35 y 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 57/2016, de 17 de marzo; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y Sala de lo Civil, de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2008, 18 de agosto de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013, 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016, 18 de abril y 27 de junio de 2017 y 23 de abril, 23 de mayo y 19 de junio de 2018. 1. En el presente recurso se discute acerca si es o no requisito previo necesario para la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, respecto de una finca registral, aportar certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa de que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre, habiendo manifestado el registrador la necesidad de presentación de dicha certificación al estimar que la referida finca «se encuentra en zona contigua al mar, concretamente en (...)»; y que según la aplicación gráfica auxiliar del Registro la finca está «dentro del dominio público marítimo terrestre». Consta en el Registro extendida sobre el folio registral de la referida finca anotación preventiva de la demanda promovida por el Estado en solicitud de que se declare que la misma es de dominio público según deslinde aprobado con anterioridad a la vigente Ley de Costas. Junto con el escrito del recurso, en el que el recurrente formula las alegaciones que por extenso constan en los Hechos de la presente, se acompaña, además de la documentación preceptiva conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria y de copia de la Resolución de este Centro Directivo de 14 de enero de 2000, publicada en el «Boletín Oficial del Estado», los siguientes documentos: a) copia del acta del deslinde de la zona marítimo-terrestre, en el tramo de costa del Puerto de Mazarrón, desde el monte del faro hasta 1.500 metros al norte de la Lonja de Pescado; b) copia de la Orden Ministerial de 16 de octubre de 1970 de aprobación del deslinde de la zona marítimo terrestre, en el tramo de costa del Puerto de Mazarrón, desde el monte del faro hasta 1.500 metros al norte de la Lonja de Pescado; y c) copia cédula de notificación publicada en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», en la fecha indicada, el auto del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Murcia, recaído en el procedimiento de mayor cuantía número 550/1978. 2. En primer lugar, como cuestión previa debe hacerse referencia al hecho de que, junto al escrito de interposición de recurso, se aporte como documentación complementaria la de reciente reseña en el fundamento jurídico anterior de la presente. Debe tenerse en cuenta que, conforme a lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deber recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, por lo que del mismo modo que esta Dirección General no puede entrar en otros defectos que no hayan sido aducidos en la nota de calificación impugnada, ya que ello produciría indefensión en el recurrente (vid., por todas, Resolución de 14 de diciembre de 2010), únicamente puede tener en cuenta para la resolución del recurso los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, lo que impide tomar en consideración en la resolución del presente recurso el conjunto de documentos que se acompañan al recurso interpuesto antes citados (vid., entre otras muchas, Resoluciones de 21 de junio y 28 de agosto de 2013, o entre las más recientes la de 25 de enero de 2019). 3. La cuestión suscitada en el presente expediente ha sido objeto de una dilatada doctrina por parte de este Centro Directivo, con arreglo a la cual ha de resolverse. La necesidad de que previamente a toda transmisión de inmuebles lindantes con el dominio público quede acreditada la no invasión del dominio público marítimo-terrestre ya se establecía en el artículo 35 en relación con los artículos 31 y 33 Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, hoy derogado, en los que se exigía aportar certificado expedido por el Servicio Periférico de Costas acreditativo de tal extremo (cfr. Resoluciones de 18 de abril y 27 de junio de 2017). Es cierto, no obstante, que la Resolución de 16 de julio de 1998 de este Centro Directivo entendió que la citada norma reglamentaria quebraba el principio de jerarquía normativa -artículos 9.3 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 23 de la Ley del Gobierno- por ir en contra de los mismos principios que inspiran la ley que desarrolla y que son coincidentes con los que rigen en el sistema hipotecario en orden a llamar en aquellos expedientes de deslinde que puedan desembocar en una modificación de la situación registral a los titulares de derechos inscritos. En este sentido la presunción, a todos los efectos legales, del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de la existencia y pertenencia de los derechos inscritos, junto con el mandato normativo contenido en el artículo 1.3.º de la misma ley, cuando establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, coordina perfectamente con el régimen de la Ley de Costas para la tramitación e inscripción de los expedientes de deslinde. Por ello este Centro Directivo entendió en la citada Resolución de 16 de julio de 1998 que el legislador no había puesto trabas a la inscripción de ulteriores transmisiones de las fincas ya inmatriculadas, cuya titularidad pudiera verse afectada por el deslinde del dominio público, sino que a los propios fines que persigue se consideraba conveniente que esas inscripciones se produzcan, facilitando con ello que se pueda seguir el expediente de deslinde con quienes como titulares registrales están amparados por la presunción legal de ser los titulares reales, y cuya presunción podrá quedar desvirtuada por el deslinde aprobado y firme. Criterio que siguió la Resolución de 14 de enero de 2000 invocada por el ahora recurrente. 4. Sin embargo, tal doctrina, basada en la falta de cobertura legal del artículo 35 del Reglamento de Costas, resultó contradictoria en cuanto a tal presupuesto por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de octubre de 1996, en la que se resolvió un recurso basado precisamente en la misma idea de nulidad del citado artículo 35 del Reglamento. El Tribunal tras sistematizar en la citada Sentencia de 16 de octubre de 1996 las medidas protectoras que la Ley de Costas establece (imposibilidad de practicar la inmatriculación de las fincas que colinden con el dominio público marítimo-terrestre si no se acompaña al título la certificación de la Administración del

Estado que acredite que no se invade el dominio público; facultad del registrador de requerir al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por dicha Administración; posibilidad del registrador de suspender la solicitud de inscripción cuando sospeche una posible invasión del demanio marítimo; etc.), declara a continuación que «esta serie de medidas de garantía, que tienen por finalidad impedir que terrenos que son de dominio público marítimo terrestre tengan acceso al Registro, como si fueran de propiedad privada, son perfectamente aplicables, y con el mismo fundamento, a las segundas y posteriores inscripciones, pues, en definitiva, están amparadas por el artículo 10 de la Ley de Costas, con arreglo a la cual la Administración del Estado tiene el derecho y el deber de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde». En esta potestad-función hay que enmarcar al artículo 35 del Reglamento, que se apoya para su ejercicio en el Registro de la Propiedad a través del que se pretende adecuar la realidad física de las fincas a la jurídica. Posición que se reitera en la Sentencia del mismo Tribunal de 27 de mayo de 1998. A la vista de la citada doctrina legal, este Centro Directivo, 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 atendió desde aquella Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia. Con ello este Centro Directivo ha venido 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, en contra de lo sostenido por el recurrente, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que esta Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada. 5. 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 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, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador en aquellos supuestos en que el dominio público costero no conste inscrito en el Registro de la Propiedad: «Si la finca intersecta o colinda con una zona de dominio público marítimoterrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará 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 y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. 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». Como ha señalado este Centro Directivo (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 conjuntamente 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). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha aplicación, homologada por Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, permite relacionar las representaciones gráficas de las fincas con las descripciones contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. 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 al 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. 6. Llegados a este punto, cabe plantear cuál debe ser el proceder del registrador en los casos en los que las citadas aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, remitida en soporte electrónico por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (cuya fuente u origen no consta en el presente expediente). En tales casos el registrador no podrá proceder conforme a lo previsto en la citada regla segunda del artículo 36 del Reglamento de Costas al faltar el primer presupuesto para su aplicación, como es la determinación de la colindancia o intersección según la repetida representación gráfica del dominio público y de las servidumbres legales con arreglo a la información sobre la delimitación de la costa proporcionada por la citada Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. Por ello, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 y 23 de mayo de 2018 señalaron que la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección, así como la determinación de si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración. No obstante, esta determinación previa sólo debe ser exigible a aquellas fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, Resolución de 23 de abril de 2018), o que se desprendan del propio título inscribible, lindan con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres (artículos 15 de la Ley de Costas y 35 y 36 del Reglamento General de Costas). 7. En el caso de este expediente, el registrador justifica la exigencia de aportación previa del certificado del Servicio de Costas en la sospecha de la posible colindancia y/o invasión de la finca del dominio público marítimo-terrestre, en base a los siguientes motivos: a) hallarse situada la

finca en «zona contigua al mar»; b) en el dato de que conforme a la aplicación informática auxiliar de representaciones gráficas del Colegio de Registradores la finca invadiría el dominio público; y c) el hecho de que sobre dicha finca aparece anotada y vigente una anotación de demanda en juicio declarativo a favor del Estado por la que se solicita, precisamente, que se declare la nulidad y en su consecuencia la cancelación de la inscripción de dominio a favor de los causantes. Ciertamente es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la calificación registral no puede apoyarse en meras presunciones, suposiciones o conjeturas (Resoluciones de 17 de marzo de 1999, 19 de octubre de 2010, 23 de mayo de 2012, 11 de julio de 2013, 4 de junio de 2014 y 17 de marzo de 2016, entre otras), además de que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, por colindancia del dominio público), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). Por tanto, la formulación por el registrador de la sospecha de colindancia o invasión debe estar fundada sobre datos objetivos que resulten de los documentos presentados o de los asientos del Registro. Y esto es precisamente lo que sucede en el presente caso en el que el dato de que la finca colinda y puede invadir el dominio público marítimoterrestre resulta de las tres circunstancias destacadas por el registrador en su nota de calificación. En cuanto a su ubicación en «zona contigua al mar», resulta de la propia descripción registral de la finca matriz en que se ubica el edificio dividido horizontalmente uno de cuyos elementos privativos es el que constituye objeto del presente expediente (finca registral número 7.224), cuyo lindero sur es el (...) (actualmente [...]), antes de (...), y originariamente «(...)». Respecto de la posible invasión resultante de la información gráfica de la aplicación auxiliar del Colegio de Registradores prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, de 24 de marzo, constituye elemento relevante a estos efectos, aun no existiendo constancia de la concreta fuente de la información a ella incorporada, dada su función legal de realizar «análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente» y su finalidad de constituir elemento auxiliar en la calificación registral, conforme a las citadas disposiciones legales. Finalmente, en cuanto a la existencia de una anotación preventiva de la demanda por la que se solicita la declaración de la finca como de dominio público, con base en un deslinde practicado antes de entrar en vigor la actual Ley de Costas, ciertamente no se trata aquí de desvirtuar los efectos propios de tal asiento (artículos 198 y 206.1.º del Reglamento Hipotecario), que por sí sólo no cierra el Registro a la inscripción de actos posteriores (sin perjuicio de los efectos que para tales asientos pueda suponer la sentencia firme que se dicte), sino de integrar este dato como un elemento más que, por su propia entidad y en unión de los otros concurrentes ya señalados, pone de manifiesto su significación como dato revelador de una posible invasión de aquel dominio, que en definitiva ha de llevar al registrador a condicionar la inscripción de transmisiones posteriores a que se justifique que tal invasión no se produce, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 7, 15 y 16 de la Ley de Costas y 33 a 36 del Reglamento, y sus concordantes, citados por el registrador en la fundamentación jurídica de su nota de calificación. Los anteriores datos y manifestaciones si bien no constituyen per se prueba plena de la invocada colindancia y/o invasión, sí dan fundamento y base suficiente a las sospechas del registrador, en presencia de las cuales, y en aplicación de la doctrina anteriormente expuesta de este Centro Directivo, es correcto y aún obligado para el registrador proceder en la forma en que lo ha hecho, requiriendo a los interesados la aportación de una certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa de la no invasión del dominio público por la reiterada finca registral como requisito previo necesario para la inscripción del título en el Registro. 8. Las conclusiones anteriores no se pueden entender enervadas por las alegaciones de los recurrentes. El hecho de que se trata de una finca ya inmatriculada, sin objeción alguna derivada de una posible invasión del dominio público, y siendo la descripción de la finca contenida en la escritura ahora calificada igual que la contenida en el folio registral, no permite en este caso obviar el obstáculo señalado por el registrador en su calificación. Por un lado, porque (sin prejuzgar ahora cual era el régimen legal aplicable a la fecha de la citada inmatriculación) la exigencia de aportación de la certificación acreditativa de la no invasión no es privativa ni exclusiva de la inmatriculación de la finca, sino que la legislación vigente la extiende igualmente a la segunda y posteriores inscripciones, en los concretos términos que resultan del examen de esta cuestión realizado «supra». Y por otro, porque la información sobre la concreta delimitación perimetral de la finca contenida en el título se complementa ahora con la que proporciona el recurso al análisis de contraste que ofrece sobre su concreta representación gráfica la citada aplicación informática auxiliar, además de contar adicionalmente el registrador con un dato complementario relevante como es el que se deriva de la reiterada anotación preventiva de demanda promovida por el Estado, vigente al tiempo de la calificación (sin que, como se ha dicho, la copia de la cédula de notificación del auto del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Murcia admitiendo el desistimiento de la demanda pueda tomarse en consideración en este recurso, según lo razonado «supra»). Por ello dista mucho este supuesto de los que dieron lugar a las Resoluciones de este Centro Directivo, citadas por los recurrentes, de 6 de septiembre de 2012, en que constaba en el Registro por nota marginal la previa expedición de una certificación administrativa que declaraba de forma expresa que la finca, cuya descripción no se alteraba, no invadía el dominio público, y de 23 de agosto de 2016 en cuyo caso las sospechas del registrador de invasión demanial no sólo no estaban fundadas en datos objetivos que resultasen de los documentos presentados o de los asientos del Registro, sino que, además, aparecían desvirtuadas por el hecho de que la escritura identificaba gráficamente la finca, incluyendo certificación catastral e incorporando un certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, en el que se informa que la finca no aparecía en la planimetría del planeamiento vigente afectada por el dominio público marítimo-terrestre o la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, incluyéndose también plano identificativo de la finca acreditativo de tales extremos desde el punto de vista urbanístico. Y aunque este certificado no es el documento idóneo para dar cumplimiento a las previsiones de la Ley de Costas para la tutela del dominio público, en el citado caso se consideró como un elemento de juicio del que disponía el registrador a la hora de formular sus dudas sobre la invasión del dominio público, que lejos de apoyarlas las disipaban. La circunstancia, invocada por el recurrente, relativa a la previa inscripción de las segundas transmisiones de otros dos elementos privativos integrados en el mismo edificio al que pertenece el que es objeto de este expediente (fincas registrales números 16.612 y 16.214), tampoco puede desvirtuar las conclusiones anteriores, pues al margen de que, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 30 de noviembre de 2018), «el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de

legalidad por razones de seguridad jurídica», ocurre en el presente caso que precisamente tales inscripciones se practicaron en aplicación de la doctrina de este Centro Directivo anterior a las sentencias del Tribunal Supremo relativas al artículo 35 del Reglamento de Costas de 1989, reseñadas más arriba. En concreto, la relativa a la primera de las fincas registrales indicadas, la inscripción se practicó en ejecución de la Resolución de esta Dirección General de 14 de enero de 2000, citada por el recurrente, y la relativa a la segunda finca en aplicación de su doctrina, al haberse extendido dicha inscripción antes del cambio de doctrina provocado con la Resolución de 6 de octubre de 2008, a que antes se aludió. 9. Finalmente respecto del hecho de que no haya tenido acceso al Registro el deslinde administrativo aprobado, o que no conste incoación de procedimiento administrativo para su actualización o modificación que haya sido objeto de reflejo registral por medio de anotación preventiva o nota marginal, conviene recordar que, conforme a la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009), el carácter de limitación legal que la cualidad de inalienable del demanio hace oponible dicha limitación al titular registral, de forma que su titularidad no puede oponerse a una titularidad de dominio público, pues éste, como señala la Sentencia citada de 26 de abril de 1986, es «inatacable aunque no figure en el Registro de la Propiedad, puesto que no nace del tráfico jurídico base del Registro, sino de la Ley y es protegible frente a los asientos registrales e incluso frente a la posesión continuada». En el mismo sentido se pronunciaron las Sentencias de 22 de julio de 1986, de 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009 al afirmar que «los bienes integrados en la zona marítimo terrestre, administrativamente deslindada, corresponde al dominio público y son inalienables, imprescriptibles y ajenos a las garantías del Registro de la Propiedad, que no necesitan precisamente por su condición demanial, y por tanto la inscripción que tenga un particular no puede afectar al Estado y no opera consiguientemente el principio de legitimación registral que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, sino la realidad extrarregistral autenticada por el deslinde administrativo hecho». Este mismo criterio ha sido asumido por este Centro Directivo, que lejos de sostener una falsa antinomia entre la legislación hipotecaria y la legislación relativa al dominio público, ha defendido el carácter del Registro de la Propiedad como instrumento de protección del demanio. Debe recordarse que, como afirmó esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril, 23 de mayo y 19 de junio de 2018, la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución. Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos». En el caso particular de los registradores de la Propiedad tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista. En primer lugar, el artículo 36 de dicha ley ordena que «las Administraciones públicas deben 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». Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual «los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda». Con estas previsiones legales es evidente que cuando la Administración Pública haya cumplido debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad, éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito. Pero la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito (como es el caso del presente expediente), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como en el caso concreto de la de costas, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. Avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general (así, por ejemplo, los artículos 199, 203 y 205). Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente» (vid. también la disposición adicional primera), aplicación informática de la que precisamente el registrador ha hecho uso en la calificación impugnada. Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los

artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9921.pdf>

- R. 6-6-2019.- R.P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019 y otras posteriores. R. 06.06.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 03.07.2019).

Resolución de 6 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. En el recurso interpuesto por doña V. D. M., en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en su condición de jefa de la Delegación de Santa Cruz de Tenerife, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, doña María Azucena Morales González, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. Hechos I Mediante certificación administrativa, de fecha 9 de enero de 2019, expedida por la jefa de la Delegación Regional Adjunta de Recaudación de Santa Cruz de Tenerife de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se acreditó el acuerdo dictado por dicha Delegación por el que se aprobaba la adjudicación directa de determinada finca, objeto de un procedimiento administrativo de enajenación, tras quedar desierta la previa subasta. II Presentada el día 11 de enero de 2019 la citada certificación en el Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «María Azucena Morales González, registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, provincia de Santa Cruz de Tenerife, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria.– Previa calificación del documento que antecede, certificación del acta de adjudicación firmada electrónicamente el día nueve de enero pasado, por doña M. A. P. R. V., Jefa de la Dependencia Regional Adjunta de la Agencia Tributaria, Delegación de Santa Cruz de Tenerife, Equipo de Subastas, en unión de mandamiento de cancelación de cargas, firmado electrónicamente el mismo día, por don F. A. C., Técnico de Hacienda de la indicada Delegación, en unión de resguardo acreditativo de la presentación a efectos de plusvalía; de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento para su ejecución, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del documento antecede por: Hechos: Según resulta de la indicada certificación, se adjudica a la entidad mercantil Los Espigueros S.L. la registral 53.365 por el importe de 2.753 euros, en virtud del procedimiento de adjudicación directa previsto en el artículo 107 del Reglamento General de Recaudación, al haberse declarado desierta la subasta en primera y segunda licitación; iniciado éste como consecuencia de la subasta número S2018R3876001003, del lote número 12, celebrada el día 25 de mayo de 2018, según consta en el acta de adjudicación directa número S02018R387600100312, de fecha 29 de noviembre pasado. Entendiendo que el día 25 de mayo citado se celebró la segunda subasta, no cabe acudir al procedimiento de ejecución directa. Fundamentos de Derecho: De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1071/2017 de 29 de diciembre, con entrada en vigor el día 1 de enero de 2018, que modifica el Real Decreto 939/2005 de 29 de julio del Reglamento General de Recaudación, en relación a las disposiciones tercera y cuarta del mismo, en lo relativo a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018 en relación con los supuestos de ejecución directa tras subasta declarada desierta en segunda licitación después de la entrada en vigor del mismo; no es posible acudir a la enajenación directa, sino por aplicación de la redacción vigente de los artículos 107, 109 y 112 del Reglamento General de Recaudación con la Disposición Transitoria Tercera del mismo, es necesario proceder a la adjudicación de los bienes a favor de la Hacienda Pública o, si no se acuerda dicha adjudicación, al inicio de un nuevo procedimiento de enajenación mediante subasta. Esta falta se califica de subsanable no tomándose anotación por defecto subsanable al haber sido solicitado por el presentante. Contra la precedente nota podrán (...) El Rosario, a 11 de febrero de 2019. La registradora (firma ilegible) Fdo.: María Azucena Morales González». III Contra la anterior nota de calificación, doña V. D. M., en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en su condición de jefa de la Delegación de Santa Cruz de Tenerife, interpuso recurso el día 12 de marzo de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Fundamentos de Derecho: Primero. Generales. El recurso se interpone al amparo de los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Está legitimada la A.E.A.T. para su interposición, conforme al art. 325.a) y c) LH, al estar directamente interesada en asegurar los efectos de la inscripción pretendida, y ser la autoridad de la que proviene el título calificado. El recurso se interpone dentro de plazo, puesto que se ha tenido conocimiento de la calificación negativa por comunicación mediante fax de fecha 13 de febrero de 2019. Segundo. Exceso de la calificación registral. 2.1 El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro." Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que "La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro." La Registradora aduce en su nota que la calificación se ampara en la previsión del artículo 99 RH, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido, y por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo, con cita de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN) de 29 de julio de 2016, 13 de octubre de 2016, 21 de abril de 2018, aunque sin desarrollar más esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que la Registradora realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del

principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley. 2.2 En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos la Registradora goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así "con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal." (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la "congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido" implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar; todos, estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por la Registradora en su nota, siendo el único motivo de la Calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no caso supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido.

2.3 Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centró directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que la registradora deniega la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) qué "entendiendo que el día 25 de mayo citado se celebró la segunda subasta, no cabe acudir al procedimiento de ejecución directa." Ello supone, sin lugar a dudas, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. En la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló (el resaltado es nuestro): "2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones, Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por la registradora en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que la registradora pueda calificarla congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que la registradora, ha de calificar negativamente tal documento porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, la registradora, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe en inmediata relación con el art. 62.1 e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública «ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido». Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite, no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable, sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que la registradora pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador; es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública el documento es congruente con él mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que la registradora analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, la registradora no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez." En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, al transcribir textualmente la doctrina citada, y concluir que no puede mantenerse la existencia de defecto esencial ostensible en la resolución

administrativa que ampara las operaciones contenidas en el documento calificado, en un supuesto de calificación de una licencia de segregación en la que como consecuencia de la misma la parcela originaria, ocupante por una edificación, resultaba disconforme con los usos e intensidades edificatorios permitidos por la ordenación urbanística en vigor, quedando en situación equiparada al régimen fuera de ordenación. Y ello por el hecho clave de que "el titular registral tiene pleno conocimiento de la situación de fuera de ordenación". 2.4 Así pues, la Registradora debe revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que "Los actos de Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.") y el principio de autotutela declarativa; en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que está realizando la Registradora en su nota, en la que de facto se viene a declarar la nulidad de pleno de derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia del procedimiento aplicable, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo, del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa jurisprudencia existente al respecto. No obstante, la poca existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento; ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Pues bien, ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que "es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que la registradora de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión", añadiendo la "incompetencia de la registradora de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación", puesto que "la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles (...)", todo ello "incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN". 2.5 Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que ya no se pudiera acudir tras una subasta desierta al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, como erróneamente concluye la Registradora en su nota: es decir, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) ("por razones de urgencia justificadas en el expediente", o "en otros casos en que no sea posible o no convenga promover Concurrencia, por razones justificadas en el expediente"). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo falso que esté derogado, por lo que no pudiendo la Registradora calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos. Tercero. Incorrecta interpretación [sic] de las disposiciones transitorias del Real Decreto 1071/2017. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por la Registradora de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta del RD 1071/2017, desde el 1 de enero de 2018 una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca, sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. Desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las normas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la DT 4.ª RD 1071/2017 exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados (siendo evidente, en este punto, que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.ª ("enajenación de los bienes embargados) de la sección 2.ª del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que "Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas". Parece claro que se refiere a todo el régimen global de subastas, y no solamente a sus normas accesorias o de desarrollo material, y ello porque la solución contraria no haría sino llevar a soluciones absurdas para los expedientes desarrollados entre el 1 de enero y el 1 de septiembre de 2018, conculcando la interpretación teleológica de la norma. En efecto, de acuerdo con la Registradora, a estos expedientes les es aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, como señala la Exposición de Motivos del RD 1071/2017, «La adjudicación

directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad.» Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado –veinte días– que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta mientras no hayan entrado en vigor las normas de desarrollo de las mismas de forma electrónica, puesto que bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador». IV La registradora emitió informe el día 2 de abril de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018, y 6 y 13 de febrero de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: a) seguido procedimiento administrativo de apremio contra la mercantil «Crocha, S.L.», la Agencia Tributaria dictó acuerdo de concesión de aplazamiento de deudas, condicionado a la constitución de hipoteca sobre el bien inmueble objeto de la subasta. Incumplido el aplazamiento por no haberse efectuado el pago, se dicta la correspondiente providencia de apremio y se adopta y notifica el acuerdo de enajenación mediante subasta de los bienes hipotecados, conforme a lo previsto en el artículo 101.2 del Reglamento General de Recaudación; b) la finca objeto de la subasta se valora por la propia Administración tributaria en la cantidad de 18.350,36 euros, sin que conste sobre la misma cualesquiera otras cargas o gravámenes inscritos en el Registro de la Propiedad. c) celebrada la subasta el día 25 de mayo de 2018, conforme a lo previsto en el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación, se declara desierta en primera y segunda licitación. d) la mesa de la subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda el día 29 de noviembre de 2018 continuar el expediente de enajenación mediante el procedimiento de enajenación directa, sin exigencia de tipo o precio mínimo, resolviendo, según consta en el acta de adjudicación directa cuya certificación es objeto de la calificación impugnada, declarar en dicho procedimiento adjudicatario del lote integrado por la finca registral número 53.365, previamente subastada, a la entidad «Los Espigueros, S.L.», por el importe de 2.753 euros. La registradora suspende la inscripción al entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto en una fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprimía la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes hipotecados por el procedimiento de adjudicación directa, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018. El recurrente se opone a la citada calificación por dos motivos: en primer lugar, por considerar que la registradora se extralimita en sus funciones calificadoras y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretenden su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma legislativa, dicha

interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida –subasta, concurso o adjudicación directa–, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso la registradora cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor el 25 de mayo de 2018 en que se celebró la subasta y el 29 de noviembre en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacierto jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. 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. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminado la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, 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. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la

adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concudiese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. A juicio de la registradora, tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que es lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello el recurrente, aun reconociendo que la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta conduce a la tesis sostenida por la registradora, entiende que debe prevalecer en este caso una interpretación sistemática y teleológica de la misma, que diferiría de la anterior. Así sostiene en esencia que: a) La interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, dado que, a su juicio, la adjudicación directa se debe considerar como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.ª («enajenación de los bienes embargados») de la sección 2.ª del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». c) Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, sino únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe desestimarse. 5. En primer lugar, y en relación con la afirmación de que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso», con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarían en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibia alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación - artículos 97 al 107-, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que

lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. 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. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». 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. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. 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 decimotercera del Código, conforme a la 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. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales

esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma el recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas del Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento del recurrente de que la previsión de que tras una subasta desierta procedía la apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece de fundamento. Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso. El artículo 107, apartado 4, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria anterior a la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, que el recurrente sostiene que es la aplicable «in casu», establece en concreto en su letra b) que «cuando los bienes hayan sido objeto de subasta con dos licitaciones [como sucede en el presente caso], no existirá precio mínimo». Y así se ha entendido también en el caso del presente expediente por el órgano de recaudación según resulta de la certificación del acta de adjudicación directa, conforme a la cual «al haber sido el bien objeto de subasta con dos licitaciones y, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del artículo 107.4 del Reglamento General de Recaudación, no existía precio mínimo». Y precisamente por haberlo entendido así, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 18.350,36 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad muy inferior de 2.753 euros, es decir el 15% de su valor de tasación. Este hecho avala la afirmación sobre el perjuicio sufrido por el deudor, y la falta de beneficio correlativo para la Hacienda Pública, que se sigue del hecho de haber acudido al trámite de la adjudicación directa, pues el crédito público ha quedado parcialmente insatisfecho al no quedar cubierto en su totalidad por la cifra abonada por el adjudicatario, según resulta del mandamiento de cancelación de cargas posteriores, presentado junto con la certificación de la adjudicación directa, según el cual «se hace constar que el valor obtenido en la adjudicación no ha sido suficiente para cubrir el importe total del crédito a favor de la Hacienda Pública en virtud del cual se ejecutó el bien». Por el contrario, 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–. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, en el presente caso dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial como ha sucedido. Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebasa el 75% del tipo inicial), sin dejar un remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»). Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra». Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9922.pdf>

- R. 6-6-2019.- R.P. Balmaseda.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019 y otras posteriores. R. 06.06.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Balmaseda) (BOE7.2019).

Resolución de 6 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Balmaseda, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. En el recurso interpuesto por doña A. G. H., abogada del Estado en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Balmaseda, doña Alba Erostarbe Fernández, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. Hechos I Mediante certificación administrativa, de fecha 28 de diciembre de 2018, expedida por la jefa de la Delegación Regional de Recaudación de Cantabria por suplencia, doña M. J. T. D., de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se acreditó el acuerdo dictado por dicha Delegación por el que se aprobaba la adjudicación directa de determinada finca, objeto de un procedimiento administrativo de enajenación, tras quedar desierta la previa subasta. II Presentada el día 25 de enero de 2019 la citada certificación en el Registro de la Propiedad de Balmaseda, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Se presenta en el Registro de Balmaseda, Certificación del acta de adjudicación, en unión de mandamiento de cancelación de cargas, de fecha 28 de diciembre de 2018, expedido en Santander, por la Jefa de la Dependencia Regional de Recaudación, por suplencia, doña M. J. T. D., que causaron el asiento de presentación 2550 del Diario 180, acreditado el cumplimiento de los requisitos fiscales, no se accede a la inscripción [sic] solicitada en base a los siguientes: Hechos y fundamentos de Derecho. 1. El art. 107 del Reglamento General de Recaudación tras la reforma llevada a cabo por el R.D 1071/2017, de 29 diciembre no permite el trámite de enajenación mediante adjudicación directa en caso de quedar desierta la subasta tras dos licitaciones. Se presenta una certificación del acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa en la que se indica que tras declararse desierta en primer y segunda licitación la subasta celebrada el 23/10/2018 se acordó según consta en el acta de adjudicación directa de fecha 26/11/2018 declarar adjudicatario a D. J. S. S. El artículo 107 del Reglamento General de Recaudación tras la reforma llevada a cabo por el R.D 1071/2017 de 29 de diciembre no permite ya esta posibilidad. La nueva redacción del artículo citado es aplicable a este caso de conformidad con la disposición transitoria tercera conforme a la cual el reglamento será de aplicación a los procedimientos iniciados a partir del 1 de julio de 2004 que no hayan finalizado a la entrada en vigor en cuanto a las actuaciones que se realicen con posterioridad a dicha entrada en vigor que se produjo el 1 de enero de 2018 sin que sea aplicable lo dispuesto en el párrafo 1 siguiente por ser inicio del trámite de adjudicación directa posterior a la entrada en vigor del reglamento. Consecuentemente, lo que corresponde tras el 1 de enero de 2018 para aquellas subastas que hayan quedado desiertas, no es acudir a la enajenación directa, sino, por aplicación de los artículos 107, 109 y 112 del R.G.R, proceder a la adjudicación de los bienes a favor de la Hacienda Pública o, si no se acuerda dicha adjudicación, al inicio de un nuevo procedimiento de enajenación mediante subasta. 2. En caso de que fuese posible la enajenación directa, para practicar la inscripción sería necesario hacer constar el estado civil del adjudicatario, y en caso de ser casado y afectar el acto o contrato a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge (art. 92H y 51 R.H.) Contra la referida calificación podrá (...) Balmaseda, 8 de febrero de 2019 La Registradora (firma ilegible) Alba Erostarbe Fernández». III Contra la anterior nota de calificación, doña A. G. H., abogada del Estado en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 13 de marzo de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Hechos. 1. La indicada adjudicación cuya inscripción se deniega es fruto del procedimiento ejecutivo tramitado frente al deudor tributario R. P. C., en el marco del que fue dictada en su día diligencia de embargo de 16 de marzo de 2018 que causó anotación preventiva letra A en el Registro de la propiedad de Balmaseda, en el que la finca trabada figura inscrita bajo n.º 4925 (...). Acordada mediante acuerdo de 17 de julio de 2018 su subasta, cuya celebración quedó fijada para el 23 de octubre de 2018, se dotó a dicho acuerdo de la publicidad legalmente prevista a cuyo efecto, y según resulta de la certificación de dominio y cargas recabada del propio Registro, debe tenerse presente que el bien trabado constaba inscrito como privativo y sin titular de derechos con anotación posterior al embargo tributario (...). Así, además de su publicidad en boletín oficial, consta el acuse de recibo al deudor y el justificante de su publicidad en los tablones tanto de la Delegación de la AEAT como del Ayuntamiento de situación del inmueble (...). Llegado el día previsto la licitación quedó desierta tanto en la primera como en la segunda convocatoria. Según se consignó en el párrafo final del acta de la subasta (...) dicha situación determinó la continuación por los trámites de adjudicación directa según disponía el art 104.7 del Reglamento de Recaudación y figuraba específicamente indicado también en el apartado séptimo del anuncio de subasta (...) Recibidas las ofertas, el 26 de noviembre de 2018 se dispuso su adjudicación al mejor postor –Sr S. B.– y, previos los trámites previstos al efecto e informado favorablemente por el servicio jurídico, se expidió certificación del Acta de adjudicación, con valor de documento público de venta quedando el bien a disposición del nuevo titular (...). Presentada por éste tal Acta en el Registro de la propiedad para su inscripción, se expide la calificación negativa objeto de este recurso gubernativo que deniega la

inscripción de la nueva titularidad al entender, en síntesis, que se ha producido en un procedimiento indebido tras las modificaciones incorporadas por el RD 1071/2017 de 29 de diciembre (...). Fundamentos jurídicos. Primero. El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, realizada con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro." Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que "La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro". Lo cierto es, como se apuntará, que lo efectuado por el Registrador ha excedido de las facultades y funciones calificatorias que dichos preceptos le atribuyen, vulnerando el principio de legalidad y lo que la norma en realidad establece y le permite realizar. 1.2 En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos el registrador goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar al análisis de la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que en realidad ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así "con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal." (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la "congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido" implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. Y lo cierto es que en el presente caso se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa subsiguiente a una subasta desierta, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, dicha adjudicación se ha verificado tras cumplir con los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que conocía y estaba preavisado de las actuaciones y posibles resultados de las mismas, y podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. Al margen de que de la documentación anexa a este recurso deriva ya un extracto de los trámites más relevantes del procedimiento seguido, no vamos a entrar a especificarlos en su totalidad ni detenernos en exponer su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por el Sr Registrador en su nota, siendo el único motivo de la calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no caso supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. 1.3 Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración. Sin embargo, esto es lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que el registrador deniega la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que desde el 1 de enero de 2018 no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa sino a una nueva subasta o bien a la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, valorando por tanto e improcedentemente no la existencia de un procedimiento y sus trámites, sino la elección del procedimiento administrativo que la Administración consideró aplicable. Así, en la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007 o la de 29 de julio de 2016), la DGRN señaló: "2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que el registrador pueda calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que el registrador ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, el registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el art. 62.1 e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública 'ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido'. Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin

necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador; es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento, que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez." 1.4 Así pues, el registrador puede revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que "Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.», y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que, sin embargo, está realizando el registrador en su nota en la que, de facto, se viene a declarar la nulidad de pleno de derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia sobre cuál haya de tenerse como el procedimiento correcto a aplicar y seguir, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa doctrina judicial existente al respecto. No obstante, las pocas sentencias que han abordado el tema vienen a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento, ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que "es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que el Registrador de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión", añadiendo la "incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación", puesto que "la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles todo ello "incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN". 1.5 Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que tras una subasta desierta ya no se pudiera acudir al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que el uso de éste último suponga una omisión total del procedimiento establecido generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Procedimiento que, además y frente a lo que parece deducirse de la fundamentación del Registrador, no está derogado dado que, aún en la hipótesis de que no se pudiera acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, sí que resultaría factible dicha tramitación en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) ("por razones de urgencia justificadas en el expediente", o "en otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente"). En suma, existe procedimiento y no actuación de plano de la AEAT; y el seguido por la Administración está también previsto para supuestos que podrían resultar de plena aplicación al presente caso, por lo que no pudiendo el registrador calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales (fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos), el claro que la nota emitida no resulta de recibo ni correcta. Segundo. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por el registrador de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de las Disposiciones Transitorias tercera y cuarta del RGR, desde el 1 de enero de 2018, una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca, sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. No tiene presente con tal interpretación que el procedimiento ejecutivo administrativo que culminó con la adjudicación del bien del deudor tributario a favor de un tercero, comenzó antes de la vigencia del nuevo régimen de subastas. Incorporado éste por el RD 1071/2017, prevé la tramitación del procedimiento de licitación a través del portal de subastas de la Agencia

del Boletín Oficial del Estado, pero conforme a la Disposición Transitoria Cuarta del RGR ello sólo resultaba de aplicación a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018. En el presente caso, el acuerdo de subasta y la previsión de la adjudicación directa en caso de que aquélla quedare desierta databan del 17 de julio de 2018, estando adoptados en momentos en que no era posible disponer la sujeción al nuevo régimen en tanto que no había entrado en vigor y no se encontraba operativo. Antes bien, el régimen aplicable era el entonces vigente en el que como efecto subsiguiente y directo de la falta de éxito de la subasta se disponía la apertura de la fase de adjudicación directa. Así lo establecía el art 104.7 RGR en la redacción entonces aún vigente al señalar, en términos que además eran imperativos y consecuentes, que "Cuando efectuada la subasta, no se hubieran adjudicado bienes suficientes para el pago de la cantidad debida, sin perjuicio de formalizar la adjudicación de los rematados, quedará abierto el trámite de adjudicación directa por el plazo que se estime oportuno con el límite de seis meses". De este modo, lo actuado por la Administración en este caso, en una subasta iniciada antes del 1 de septiembre de 2018, se ajusta plenamente a la normativa que entonces regía; que en este punto no puede sostenerse que fuere la incorporada por el RD 1071/17, so pena de provocar un vacío y periodo de inactividad forzada en el ínterin y en tanto el portal de subastas dispuesto por aquél no entrara en funcionamiento (lo que no ocurrió sino a partir de septiembre). Una vez iniciado el proceso de adjudicación, el mismo debía discurrir por las fases previstas en la norma vigente en el momento de comenzarse, que estaban explicitadas y publicitadas por la propia Administración como resulta del apartado séptimo del documento 4., acorde con el artículo 107.7 RGR antes transcrito, de las que por tanto no podía separarse. Y debía, pues, ultimarse en los términos vigentes en el momento en que tal procedimiento comenzó, tal y como resulta de la Disposición transitoria tercera del RGR que para los procedimientos previos establece su continuación por la normativa previa a la reforma y nueva regulación. Otra cosa supone pretender que la Administración opere en contra de las reglas del procedimiento de ejecución que ella misma expuso y publicó, acordes con la normativa entonces vigente, que al efecto empleaba términos imperativos y no dispositivos, y que constituían el marco rector del procedimiento ejecutivo desde su comienzo hasta el fin. Por tanto, y por más que en el ínterin del procedimiento ejecutivo en curso comenzara la vigencia de la nueva regulación, no por ello aquél debía suspenderse ni sujetarse en los trámites sucesivos a lo previsto en las nuevas normas. No procedía, pues, que la Administración obviara el trámite de adjudicación directa que estaba previsto ab initio para el caso de que la subasta quedare desierta, pues supondría conculcar las reglas que la vinculan y obligan, ni correspondía como el registrador pretende el inicio de una nueva subasta a través de la plataforma de subastas del BOE. Frente a ello, las consideraciones del Registrador introducen y abocan a una escisión y diferenciación entre las normas procedimentales –que prevén el desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal BOE– y las normas materiales del procedimiento ejecutivo, de modo que sólo aquéllas se aplican a los procedimientos iniciados después del 1 de septiembre mientras que para el resto de los preceptos que no regulan el desarrollo de las subastas sino las consecuencias previstas para el caso de que queden desiertas solo continuarán rigiéndose por la normativa anterior cuando el acuerdo de enajenación por subasta, autorización para enajenación por concurso, o el trámite de adjudicación directa se hubieran producido antes de la entrada en vigor de la modificación (1 de enero de 2018). Sin embargo, desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las normas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la DT 4.ª RGR, resultante de la nueva redacción dada por el RD 1071/ 2017, exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que "Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas". Parece claro que se refiere a todo el régimen global de subastas, y no solamente a sus normas accesorias o de desarrollo, y ello porque la solución contraria no haría sino llevar a soluciones absurdas para los expedientes desarrollados entre el 1 de enero y el 1 de septiembre de 2018, conculcando la interpretación teleológica de la norma. En efecto, las consideraciones a las que conduce el criterio del Registrador suponen que a estos expedientes les es aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, como señala la exposición de motivos del RD 1071/2017, "La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad." Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado –veinte días– que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta convocada cuando aún no regían las formas de desarrollo electrónico, puesto que bajo el régimen de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador. En cualquier caso, además, el deudor tributario y propietario inicial del bien inmueble objeto de ejecución ha tenido garantizados sus derechos por ley, al haber podido intervenir en el procedimiento que condujo al traslado de su propiedad dado que conforme al art. 101.2 RGR entonces vigente, le fue notificado el acuerdo de subasta, en el que recordemos que se explicitaba ya la consecuencia legal de posible adjudicación directa si aquélla quedaba desierta; el acuse de recibo de la comunicación al mismo figura incorporado (...), y no consta que como interesado haya formulado ninguna objeción ni cuestionado la actuación llevada a efecto por la Administración». IV La registradora emitió informe el día 21 de marzo de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996,

27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018, y 6 y 13 de febrero de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: a) seguido procedimiento administrativo de apremio contra don R. C. P., la Agencia Tributaria tras dictar la correspondiente providencia de apremio, y practicada anotación preventiva de embargo sobre la finca, el órgano de recaudación competente adopta y notifica el acuerdo de enajenación mediante subasta del bien embargado, conforme a lo previsto en el artículo 101.2 del Reglamento General de Recaudación; b) la finca objeto de la subasta se valora por la Administración tributaria en la cantidad de 4.013,26 euros, sin que conste sobre la misma cualesquiera otras cargas o gravámenes inscritos en el Registro de la Propiedad; c) celebrada la subasta el día 23 de octubre de 2018, conforme a lo previsto en el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación, se declara desierta en primera y segunda licitación; d) la mesa de la subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda el día 26 de noviembre de 2018 continuar el expediente de enajenación mediante el procedimiento de enajenación directa, sin exigencia de tipo o precio mínimo, resolviendo, según consta en el acta de adjudicación directa cuya certificación es objeto de la calificación impugnada, declarar en dicho procedimiento adjudicatario del lote integrado la finca registral número 4.945, previamente subastada, a don J. S. S. B., por el importe de 1.308 euros. La registradora suspende la inscripción, además de por otro defecto no recurrido, por entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto en una fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprimía la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes embargados por el procedimiento de adjudicación directa, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018. El recurrente se opone a la citada calificación por dos motivos: en primer lugar, por considerar que la registradora se extralimita en sus funciones calificadoras y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el

carácter esencial de la forma de enajenación seguida –subasta, concurso o adjudicación directa–, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso la registradora cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor el 16 de mayo de 2018 en que se celebró la subasta y el 11 de septiembre en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacierto jurídico. 3. Resulta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. 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. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminando la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, 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. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de

2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concurriese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. A juicio de la registradora, tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que es lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello el recurrente, aun reconociendo que la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta conduce a la tesis sostenida por la registradora, entiende que debe prevalecer en este caso una interpretación sistemática y teleológica de la misma, que diferiría de la anterior. Así sostiene en esencia que: a) La interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, dado que, a su juicio, la adjudicación directa se debe considerar como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.ª («enajenación de los bienes embargados») de la sección 2.ª del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». c) Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, sino únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe desestimarse.

5. En primer lugar, y en relación con la afirmación de que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso», con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarían en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibiaología alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación - artículos 97 al 107-, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. 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. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». 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. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»),

siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. 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 decimotercera 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. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma el recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas del Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento del recurrente de que la previsión de que tras una subasta desierta procedía la

apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece de fundamento. Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso. El artículo 107, apartado 4, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria anterior a la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, que el recurrente sostiene que es la aplicable «in casu», establece en concreto en su letra b) que «cuando los bienes hayan sido objeto de subasta con dos licitaciones [como sucede en el presente caso], no existirá precio mínimo». Y así se ha entendido también en el caso del presente expediente por el órgano de recaudación según resulta de la certificación del acta de adjudicación directa, conforme a la cual «al haber sido el bien objeto de subasta con dos licitaciones y, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del artículo 107.4 del Reglamento General de Recaudación, no existía precio mínimo». Y precisamente por haberlo entendido así, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 4.013,26 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad muy inferior de 1.308 euros, es decir el 32,5% de su valor de tasación. Este hecho avala la afirmación de la registradora sobre el perjuicio sufrido por el deudor, y la falta de beneficio correlativo para la Hacienda Pública, que se sigue del hecho de haber acudido al trámite de la adjudicación directa, pues el crédito público ha quedado parcialmente insatisfecho al no quedar cubierto en su totalidad por la cifra abonada por el adjudicatario, según resulta del mandamiento de cancelación de cargas posteriores, presentado junto con la certificación de la adjudicación directa, según el cual «se hace constar que el valor obtenido en la adjudicación no ha sido suficiente para cubrir el importe total del crédito a favor de la Hacienda Pública en virtud del cual se ejecutó el bien». Por el contrario, 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-. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, en el presente caso dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial como ha sucedido. Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebase el 75% del tipo inicial), sin dejar un remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»). Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra». Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9923.pdf>

- R. 7-6-2019.- R.P. Cartagena Nº 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA INSCRITA POR LA CATASTRAL.** «Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de superficie de una finca inscrita, para hacer constar la que resulta de Catastro, solicitando el título expresamente que la misma se lleve a efecto en base al art. 201.3.b LH [diferencia no superior al 5 %] ‘inscribiendo el exceso de cabida de 109 metros cuadrados [0,8 % de la cabida inscrita] para coordinarla gráficamente con el Catastro, sin necesidad de tramitar expediente de rectificación’. La registradora

suspende la inscripción entendiendo que una vez inscrita la representación gráfica alternativa de la finca, la descripción de la finca es la que resulta de tal representación, y que lo que procede, a su juicio, es incorporarla al catastro y rectificar éste conforme a la misma». La Dirección reconoce la prevalencia de la representación gráfica inscrita, de manera que «es improcedente cualquier rectificación de superficie que no se realice con previa rectificación de la representación gráfica inscrita» (R. 05.12.2018), y «podrá lograrse la rectificación de superficie pretendida pero no al amparo del artículo 201.3.b LH, sino mediante la inscripción de la nueva representación gráfica catastral de la finca, que rectifica y sustituye a la anteriormente inscrita». Pero estima el recurso argumentando «la posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita», que «ningún impedimento legal existe para que el interesado desista de tal incorporación [al Catastro de la representación gráfica alternativa inscrita] y solicite la inscripción de la representación gráfica catastral», y que «en el presente caso, además de la escasa diferencia de superficie, concurre la circunstancia de coincidir prácticamente en su totalidad el perímetro catastral con la representación gráfica alternativa inscrita». La Dirección repite los «medios para lograr las rectificaciones de superficie desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015»; pueden verse en comentarios a la R. 17.11.2015. R. 07.06.2019 (Notario César-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 04.07.2019).

Resolución de 7 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie. En el recurso interpuesto por don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 14 de diciembre de 2018 por don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo, con el número 1.328 de protocolo, se realizó una declaración de una obra nueva en construcción por los cónyuges doña F. G. P. y don L. C. M. D. en la finca registral número 55.211 del Registro de la Propiedad de Cartagena número 3. Dicha finca constaba inscrita como una tierra secoano con una superficie de 12.997 metros cuadrados, si bien se indicaba que, en realidad y según Catastro, tenía una cabida de 13.106 metros cuadrados, indicando que se correspondía con las parcelas 118 y 119 del polígono 20. Expresaba en el propio título que se solicitaba, al amparo de lo dispuesto en el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, que se practicase el exceso de cabida de 109 metros cuadrados que equivalía al 0,838655% de la cabida inscrita para coordinarla gráficamente con el Catastro. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada N.º: 2734/2018. Asiento: 319 del Diario 28, de fecha catorce de Diciembre del año dos mil dieciocho. Notario Autorizante: don César Carlos Pascual de la Parte. Lugar de otorgamiento: Fuente Álamo de Murcia. El título expresado fue presentado en este Registro mediante copia electrónica remitida por vía telemática en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, cuya copia física debidamente liquidada del impuesto ha sido presentada el ocho de febrero del año dos mil diecinueve, siendo registrado con fecha seis de Marzo del año dos mil diecinueve. Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto practicar con esta fecha la inscripción 4.ª de la finca 55211, al folio 127 del libro 691 de la sección Fuente-Álamo; en cuya virtud la finca ha quedado inscrita a favor de los cónyuges doña F. G. P. y don L. C. M. D., por título de obra nueva en construcción, con carácter ganancial, por su título de dominio. Se deniega el acceso registral de la alteración en la superficie de la finca por los motivos que se dirán (...) Se deniega el acceso registral de la alteración en la superficie de la finca en base a los siguientes. I. Hechos: 1.º La finca objeto del documento se formó por agrupación con fecha cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, habiéndose hecho constar la lista de coordenadas de sus vértices, en base a la representación gráfica alternativa aportada. La inscripción se practicó en virtud de copia de escritura otorgada en Cartagena el día 28 de febrero de 2018 ante la notario doña Emérita Paredes García, número 361 de protocolo, en que don P. G. S. y doña M. P. M., tras agrupar dos fincas registrales que dieron lugar a la finca 55.211 de Fuente-Álamo de Murcia, la donaron a su hija doña F. G. P. Posteriormente, la donataria la aportó a la sociedad de gananciales –mediante escritura otorgada el mismo día ante la misma notario, número siguiente de protocolo–, siendo sus actuales titulares doña F. G. P. y su cónyuge don L. C. M. D., con carácter ganancial. 2.º En el precedente documento, los actuales titulares de la finca declaran sobre ella una obra en construcción, alterando previamente la superficie de aquélla para adaptarla a la superficie catastral, identificando la finca con las parcelas 118 y 119 del polígono 20. Tales parcelas fueron alteradas por última vez en el Catastro el día 29 de octubre de 2015. II. Fundamentos de Derecho: 1.º Por haberse formado la finca por agrupación, constando en la inscripción la representación gráfica alternativa georreferenciada de la misma, de acuerdo con lo dispuesto [sic] en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, de manera que, tal como este precepto establece, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación. Y ello porque la representación gráfica ha completado la descripción literaria [sic] de la finca, identificándola sobre el territorio. Tal representación gráfica alternativa georreferenciada es la que deberá ser incorporada al Catastro, como dice el citado artículo, una vez practicada la operación registral, y ello en aras al cumplimiento de la finalidad de coordinación de Catastro y Registro perseguida por la Ley 13/2015. Contra el presente fallo (...) Cartagena a seis de Marzo del año dos mil diecinueve La registradora (firma ilegible) Fdo: M.ª del Carmen García-Villalba Guillamón». III Contra la anterior nota de calificación, don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo, interpuso recurso el día 22 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «I) Que, con fecha 14 de Diciembre de 2018 y ante mi fe, con número 1.328 de protocolo, se formalizó escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción, en los términos y con los pactos, cláusulas y condiciones que en la misma se reseñan y a las cuales nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias (...). II) Que, presentada en el Registro de la Propiedad número 3 de Cartagena dicha escritura para su inscripción, con fecha 14 de Marzo de 2019, se recibió por esta Notaría la correspondiente calificación negativa parcial de la misma, efectuada por la señora registradora el día 6 de Marzo de 2019, la cual se acompaña a la presente y se da aquí por reproducida, para evitar inútiles repeticiones (...). III) Que dicha calificación negativa, se llevó a cabo teniendo la registradora a la vista (pues así lo reseña en su nota) una previa escritura de Agrupación y Donación (a la que siguió otra de Aportación a la Sociedad de Gananciales) en donde se describió la superficie de las fincas agrupadas. Por todo lo cual, es por lo que se acompaña a la presente (...) testimonio, por mí obtenido, de la citada escritura de Agrupación y Donación otorgada ante la Notario de Cartagena doña Emérita Paredes García el día 28 de febrero de 2018, número 361 de protocolo. En efecto, en dicha calificación negativa, dice la señora registradora textualmente: (...) IV) Expuesto todo lo anterior, este notario no puede compartir el

criterio de la señora registradora, cuya calificación se recurre por la presente, en base a los siguientes: Fundamentos de Derecho I) Doctrina ya consolidada de la DGRN. – En efecto, tras la Ley 13/2015, de 24 de Junio, es ya muy reiterada y firmemente consolidada la doctrina de la DGRN respecto a la incorporación de la Representación Gráfica Georreferenciada de las fincas, con la consiguiente descripción de su extensión superficial conforme a dicha representación gráfica; siempre que, en cada caso – discrepando o no la misma con la del Registro de la Propiedad– se cumplan los requisitos oportunos al efecto. – Ya es pacífica la doctrina de que el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, interpretado y aclarado desde la Resolución de la DGRN de 2 de septiembre de 2016, exige, en general, para cualquier supuesto de modificación de entidades hipotecarias, la representación gráfica georreferenciada en el título que complete la descripción de la finca en cuestión (afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación). – También resulta pacífica la doctrina del Centro Directivo (con su correspondiente tratamiento ad hoc y específico respecto de los supuestos previstos por nuestra legislación), en casos de excesos de cabida, para poder tener acceso al Registro de la Propiedad, dependiendo de que estos excesos no superen el 5%, que excedan del 5% y no superen el 10%, y que se trate de cualquier clase de alteración de superficie superior al 10%; sin o con simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca afectada. (Véanse, por todas, las Resoluciones de la DGRN de 22 de abril de 2016 y 28 de noviembre de 2018). – Y, finalmente, también es firme, consolidado y pacífico el criterio Directivo de que, cuando la superficie que se pretenda rectificar es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita (art. 201,3 d) de la Ley Hipotecaria), no será necesaria, con carácter general, la tramitación previa del procedimiento previsto en el artículo 199 de la L.H., sin perjuicio de que el Registrador realice las notificaciones previstas en el artículo 9.b), párrafo Séptimo de la L.H., una vez practicada la inscripción correspondiente. Pues bien, Justamente por todo lo anterior, sorprende la calificación negativa parcial de la señora Registradora, insistiendo en cuestiones ya solucionadas e ignorando criterios doctrinales tan autorizados como los de la Dirección General de los Registros y el Notariado, obligando a entablar un recurso gubernativo que nadie quiere ni desea. Y ello por lo siguiente: II) Los hechos. En este sentido, el presente caso objeto de recurso, no debería plantear problema jurídico alguno, ya que se trata de rectificar la superficie de una finca registral que proviene de una previa agrupación, consistente en el 0,838655% de exceso; basada en una referencia catastral descriptiva y gráfica georreferenciada. A lo que habría que añadir que: A) !!!No existe duda respecto de la identidad de la finca!!! Ni la registradora ni nadie ha cuestionado que la finca objeto de debate es otra ni distinta que la que refleja el título y certificación catastral. Tampoco se cuestionan ni su naturaleza, ni sus linderos, ni una posible invasión de colindantes, ni que afecte al dominio público. Por lo que, como dice la luminosa resolución de 8 de octubre de 2018: "Lo que identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, la finca y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimétricos, lo que determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarca..." "Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma". (Resoluciones 15 de diciembre de 2014 y 15 de julio de 2015). A eso debe añadirse que, según sigue aclarando la citada última Resolución, tras la reforma de la Ley 13/2015, el registrador puede y debe obtener cualquier dato al efecto directamente de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro (Véase apartado segundo, número 3, letra b) de la Resolución-Circular 3 de noviembre de 2015). Y aún más, según el apartado 8.º de la Resolución Conjunta del Centro Directivo y la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, el Registrador debe tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podría consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de la misma. Pero, ocurre también en el presente caso, que la calificación de la señora Registradora no presente problema alguno de colindantes, ni de fincas que puedan resultar invadidas o coincidentes ya inscritas, ni invasión del dominio público. Es decir, que en este caso "es claro que el inmueble, entendido como una porción poligonal del suelo, es el mismo" (Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016); y, por tanto, esa mínima divergencia entre Catastro actualizado y Registro de la Propiedad, no debe impedir el acceso al mismo de las fincas agrupadas con su extensión superficial catastralmente georreferenciada. En resumen que la identificación y ubicación de la finca es total, en el Registro, en el Catastro y en el Título. Siendo todo ello fácilmente comprobable por al [sic] Registradora en la Sede Electrónica del Catastro. B) Tampoco cabe invocar que la finca objeto de debate procede de una agrupación ya que nunca antes se actualizó la cabida de las fincas afectadas con efectos registrales y de base gráfica (a parte de que, aún en estos casos de modificación de entidades hipotecarias, la DGRN ha sentado la doctrina de que tales operaciones previas no son obstáculo, siempre que la rectificación de cabida y linderos se ajusten a la legalidad vigente, que es suficientemente garantista para terceros). III) El obstáculo que apreció el registrador. Y, teniendo en cuenta todo lo anterior, llegamos al obstáculo que aprecia la señora Registradora para inscribir esa minúscula rectificación: "Por haberse formado la finca por agrupación, constando en la inscripción la representación gráfica alternativa georreferenciada de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, de manera que, tal como este precepto establece, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultantes [sic] de dicha representación. Y ello porque la representación gráfica ha completado la descripción literaria de la finca, identificándola sobre el territorio. Tal representación gráfica alternativa georreferenciada es la que deberá ser incorporada al Catastro, como dice el citado artículo, una vez practicada la operación registral, y ello en aras al cumplimiento de la finalidad de coordinación de Catastro y Registro por la Ley 13/2015". En este punto, hay que tener en cuenta lo siguiente: a) Que, en la escritura inicial de agrupación de fecha 28 de febrero de 2018 (que se acompaña a la presente y tenida en cuenta por la Registradora para su calificación) de las antiguas fincas registrales 44.145 y 44.146 (que dieron lugar a la finca 55.211, objeto de recurso), se aportó por los titulares una referencia gráfica alternativa georreferenciada. Sin embargo, en dicha escritura de agrupación previa, se aportaron, además, unas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, que no estaban georreferenciadas, pero que coinciden exactamente con las aportadas por este notario recurrente en la escritura de Obra Nueva en Construcción; si bien, ahora, con esas referencias catastrales georreferenciadas de sus vértices. Así es que tenemos: – Una escritura de agrupación de dos fincas rústicas en la que su extensión superficial, según Registro, es de 12.997 m². – Un informe técnico con referencia gráfica alternativa, que arroja una superficie gráfica de 13.222 m²; pero con validación negativa y sin solicitarse rectificación alguna de superficie en dicha escritura. – Y unas referencias catastrales tanto antiguas como modernas de las fincas agrupadas (las últimas georreferenciadas) que arrojan una superficie de 13.106 m², que es la superficie que se pretende y se quiere inscribir en la escritura de Obra Nueva autorizada ante mi fe con fecha 14 de diciembre de 2018 y número 1238 de mi protocolo. Es decir, una diferencia con el registro de 0,8386%. IV) El propio Registro contradice a la registradora: Es de resaltar que en la nota de calificación negativa de la misma registradora a esa escritura de agrupación y donación (que se une a la presente), se acompañó (según otra calificación

negativa a la escritura anterior) un CD con archivo informático, correspondiente a la parcela resultante de la agrupación, en formato GML e informe catastral de validación negativo; no inscribiendo la señora Registradora la superficie agrupada (entre otros motivos formales y materiales que después se subsanan) por no ser igual la superficie Catastral ni Registral a la que resulta de la Representación Gráfica Alternativa presentada por el técnico; pero sin dudar de la identidad de la finca ni de su ubicación y linderos. Ahora bien, es cierto que con independencia de que el resultado de la validación sea o no positivo, el Registrador de la Propiedad puede inscribir la finca afectada con la modificación superficial realizada, si no albergase duda alguna respecto de su identidad, falta de invasión de colindantes, no invasión de dominio público, ni coincidiese con otra finca registrada; pero siempre y cuando se proceda en la forma que la Ley y el Reglamento Hipotecarios previenen (DGRN de 28 de Noviembre de 2018). De manera que, si la validación hubiese sido positiva, la representación gráfica alternativa sería directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, aunque podía no ser inscrita por el Registrador en base a necesitar el consentimiento de las parcelas colindantes afectadas y/o existir obstáculos que lo impidiesen. Y aunque la validación hubiese sido negativa (como el supuesto que nos ocupa), ello impediría la incorporación directa al Catastro de dicha Representación Gráfica Alternativa; pero podría tener acceso al Registro, la finca en cuestión, en caso de calificación positiva por el Registrador y tras la tramitación del correspondiente procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Pues bien, lo que nos encontramos, como lo demuestra el hecho contundente de la pormenorizada nota informativa de cargas solicitadas por mi notaría para confeccionar la escritura de Obra Nueva en Construcción, es que en el folio de la finca agrupada (registral número 55.211) constan como Coordenadas Georreferenciadas las resultantes de las Referencias Catastrales Descriptivas y Gráficas (coincidentes con las Referencias Catastrales referenciadas en mi escritura de Declaración de Obra Nueva). El problema grave es que la Registradora alega (en la calificación que deniega la inscripción de la citada escritura de Obra Nueva sobre las fincas agrupadas) que "Por haberse formado la finca por agrupación, constando en la inscripción la representación gráfica alternativa georreferenciada de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, de manera que, tal como este precepto establece una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación. Y ello porque la representación gráfica ha completado la descripción literaria de la finca, identificándola sobre el territorio". Pues bien, habida cuenta todo lo expuesto más arriba, además de ser grave, esa calificación es absurda y contradictoria, cuando no incierta, ya que: a) si la representación gráfica que se ha tenido en cuenta (según asegura la nota de calificación, que dice que "consta en la inscripción") es la alternativa del técnico competente, lo cierto y verdad es que la inscripción no refleja la cabida de esta representación gráfica (13.222 m²); y tampoco la coordenadas gráficas reseñadas en la nota simple de cargas y gravámenes solicitada por mí, el Notario, para mi escritura de Declaración de Obra Nueva, son las de esa Referencia Gráfica alternativa del técnico, sino que esas coordenadas corresponden plenamente a las reseñadas de la certificación catastral Gráfica aportada a la escritura de Agrupación y Donación inicial; pero tampoco se inscribe con esa superficie (13.106 m²); b) y si (como parece por su examen) la representación gráfica que se ha tenido en cuenta por la Registradora es la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada originariamente a la escritura de agrupación (y totalmente coincidente –excepto dos errores involuntarios en la reseña de sus vértices, por parte de la Registradora– con la que yo, el Notario, he aportado a la escritura de Obra Nueva), no se entiende por qué no se ha inscrito con tal superficie Catastral, de antes y ahora (13.106 m²). Y lo cierto y verdad es que la superficie que aparece inscrita antes y ahora en el Registro son 12.997 m². ¿Cómo y por qué puede decir la señora Registradora en su nota negativa de calificación, que la inscripción del exceso que se pretende en la escritura por mí autorizada no es posible porque: «una vez inscrita la representación gráfica (alternativa) georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación». Pero no conste inscrita dicha cabida (13.222 m²) sino la original del Registro no alterada (12.997 m²)? Es decir, ¿cómo es posible que la registradora invoque para rechazar la inscripción pretendida un hecho incierto, que se deduce de los propios libros del Registro? Lo que sí es cierto, es que el Catastro sigue con la misma superficie de siempre (es decir, el total de las dos fincas agrupadas 13.106 m²) y que el Registro no se ha modificado (pues publica 12.997 m²). Es decir, ni uno ni el otro publican la superficie de la representación gráfica alternativa confeccionada por el técnico competente (13.222 m²) en la tan aludida escritura de agrupación, que la Registradora invoca para calificar negativamente mi escritura de Obra Nueva en Construcción. Y todo ello con una agravante: Que la Registradora emite la nota simple informativa de cargas y gravámenes manifestando que la finca agrupada no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro. ¿Entonces? V) Por lo demás, y aunque hubiese constado en el título una representación gráfica alternativa georreferenciada, no hay obstáculo para que esta superficie pueda modificarse nuevamente («rectificándose si fuese preciso», dice el citado artículo 9:b) de la L.H.) la que previamente constase en su descripción literaria. Pues nada se opone a ello y así lo exigen reiteradamente las Resoluciones de la Dirección General, hasta que se logre la total y completa coordinación gráfica (esto es, determinación perimetral, ubicación, linderos, vértices y extensión superficial); actualizándola cuantas veces sea necesario. Pero es un hecho que no consta que el Registro esté coordinado con el Catastro (pues lo declara la misma Registradora); que es lo que ocurrirá ahora y lo que se pretende con la escritura por mí autorizada de Obra Nueva en Construcción y calificada negativamente en parte; máxime cuando las bases gráficas en determinados territorios (como lo es el de mi demarcación notarial) están sujetos a continuas actualizaciones por medio de procedimientos de medición cada vez más precisos, rectificando equivocadas mediciones técnicas anteriores.» IV La registradora de la Propiedad de Cartagena número 3 emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 4 de abril de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 40, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 12 de mayo de 2016, 30 de junio, 27 de julio, 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017 y 5 de diciembre de 2018. 1. Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de superficie de una finca inscrita, para hacer constar la que resulta de Catastro, solicitando el título expresamente que la misma se lleve a efecto en base al artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria «inscribiendo el exceso de cabida de 109 metros cuadrados para coordinarla gráficamente con el catastro, sin necesidad de tramitar expediente de rectificación». La registradora suspende la inscripción entendiendo que una vez inscrita la representación gráfica alternativa de la finca, la descripción de la finca es la que resulta de tal representación, y que lo que procede, a su juicio, es incorporarla al catastro y rectificar éste conforme a la misma. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente: – La finca 55.211 se formó por agrupación y figura inscrita con una superficie de 12.997 metros cuadrados, que es coincidente con la suma de la superficie de las fincas registrales que se agruparon. Consta inscrita la representación gráfica alternativa de dicha finca, cuya superficie es la expresada. – En el título ahora calificado se pretende la rectificación de superficie,

expresando que la superficie es 13.106 metros cuadrados, según Catastro, y que se corresponde con las parcelas 118 y 119 del polígono 20 de Fuente Álamo de Murcia. – La perimetría de la representación gráfica inscrita es coincidente prácticamente en su totalidad con el perímetro catastral de las citadas parcelas, aunque difiere en dos pares de coordenadas, lo que motiva precisamente la diferencia superficial expresada. 2. En primer lugar, y a la vista de la solicitud formulada en el título presentado referida a la aplicación del artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, procede recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General acerca de los medios para lograr las rectificaciones de superficie desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio. Así, se ha afirmado en numerosas resoluciones (cfr. «Vistos») que partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos 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, letras a) y b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». – El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». 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 –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. 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. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso- competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos. 3. En el presente caso en el título se solicita que se lleve a efecto la rectificación en base al artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, aunque, contradictoriamente, también se solicita que se lleve a efecto la coordinación gráfica con Catastro. Así, sobre una finca, registral 55.211 de Fuente Álamo, inscrita con una superficie de 12.997 metros cuadrados resultante de la agrupación de dos fincas y constando la inscripción de su representación gráfica alternativa, se pretende practicar un exceso de cabida equivalente al 0,83% de la cabida inscrita haciendo constar la superficie catastral «para coordinarla gráficamente con el catastro». El citado artículo 201.3 establece que no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de cabida de la finca inscrita a que se refiere el número 1 del mismo artículo, en los siguientes supuestos: «a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita». Pero añade que «en ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, 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». Aunque es cierto que la escasa entidad de la diferencia de superficie permitiría acogerse a lo previsto en el artículo 201.3.b), tal y como se solicita en el título, debe aclararse que, toda vez que se encuentra inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, es improcedente cualquier rectificación de superficie que no se realice con previa rectificación de la representación gráfica inscrita. Y ello porque como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, Resolución de 5 de diciembre de 2018), tal y como señala la registradora, la incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Por tanto, no es procedente rectificar la superficie de la finca constando inscrita una representación gráfica de la que resulta una superficie diferente. La confusión que se originaría en cuanto a cuál es la superficie de la finca que publican los libros del registro se compadece mal con las exigencias del principio de especialidad que exige una perfecta determinación de la finca inscrita. Por otra parte, la coordinación gráfica con el Catastro que expresamente solicita el título sólo puede lograrse en los términos previstos en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca, la cual no contempla el repetido artículo 201.3.b). Por todo lo expuesto, en el caso que nos ocupa podrá lograrse la rectificación de superficie pretendida pero no al amparo del artículo 201.3.b) sino mediante la inscripción de la nueva representación gráfica catastral de la finca, que rectifica y sustituye a la anteriormente inscrita. Inscripción que por otra parte debe entenderse solicitada en el título considerando, toda vez que se solicita la «coordinación gráfica» y que la descripción de la finca se ajusta a tal representación gráfica catastral que se incorpora al mismo. Así el punto segundo letra a de la Resolución Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de

2015 afirmó que «se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore». 4. De la calificación impugnada resulta como defecto que impide, a juicio de la registradora, la inscripción de la representación gráfica catastral, y por tanto del exceso de cabida, simplemente el hecho de constar previamente inscrita una representación gráfica alternativa, sin justificar o ni siquiera alegar cualquier motivo razonado que permita sostener la falta de identidad de las parcelas catastrales con la finca registral. Tal y como se ha destacado en el fundamento primero de esta resolución, en el presente caso, además de la escasa diferencia de superficie, concurre la circunstancia de coincidir prácticamente en su totalidad el perímetro catastral con la representación gráfica alternativa inscrita. De la redacción de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria no puede deducirse, como sostiene la registradora, que una vez inscrita una representación gráfica la misma devenga en inalterable. La posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria) y quedará sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria). En este caso, además, se trata de una variación de escasa entidad, sin que queden justificadas en la calificación dudas de identidad de la finca. Por otra parte, no puede olvidarse que la representación gráfica inscrita es alternativa a la catastral, de manera que la inscripción practicada carece de los efectos legitimadores previstos en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, según resulta del artículo 10.5 del mismo cuerpo legal. Por último, no puede acogerse el argumento de la registradora que indica en su calificación que es la representación gráfica alternativa la que debe incorporarse al Catastro en todo caso, ya que, ningún impedimento legal existe para que el interesado desista de tal incorporación y solicite la inscripción de la representación gráfica catastral, más aún cuando la diferencia de superficie es escasa y no existen dudas de identidad de la finca. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 7 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9968.pdf>

- R. 7-6-2019.- R.P. Gran Canaria Nº 4.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.** «Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa correspondiente a una finca registral, con la consiguiente rectificación de su descripción y linderos. El registrador suspende la inscripción, porque existe oposición de los titulares registrales de dos fincas colindantes (art. 9.b LH)». La Dirección entiende que «resultan identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, toda vez que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio, relativo a un camino que se incardina dentro de la base gráfica cuya inscripción se pretende»; por lo que resulta posible que no se trate de rectificación de un erróneo dato registral descriptivo, sino que se altere «la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo así afectar a los derechos de terceros». Y sin perjuicio de que pueda acudir al procedimiento del deslinde regulado en el art. 200 LH, o al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH). R. 07.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 04.07.2019).

Resolución de 7 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. En el recurso interpuesto por don M. E. M. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera-Molina y Gómez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. Hechos I Mediante instancia suscrita el día 17 de diciembre de 2018 por don M. E. M. G., se solicitó la inscripción de base gráfica y cambio de linderos de la finca registral número 2.392 de Fargas con un exceso de cabida de un 3,5%, concretado en 376.25 metros cuadrados, y acompañando al efecto informe de validación gráfica de la representación gráfica alternativa a la catastral. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento presentado, en este Registro bajo el asiento 1405 del tomo 106 del Diario, entrada 5098/2018 suscrito en Las Palmas de Gran Canaria el 21/10/2014 por don M. E. M. G. con N.I.F. (...) y previa calificación por el registrador del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, se deniega la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 2392 de Fargas con CRU: 35010000238606 porque presentadas alegaciones éstas han sido estimadas por los motivos que seguidamente se exponen. Dicha calificación se basa en los siguientes Hechos: 1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 117[sic]/12/2018 bajo el asiento 1405 del tomo 106 del Diario, entrada 5098/2018 en unión de Informe de Validación Gráfica, de la representación gráfica alternativa a la catastral, realizada por Ingeniero Técnico en Topografía, don A. M. J., colegiado número (...) del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topografía, Delegación de Canarias; expedido y firmado, por la Dirección General del Catastro el siete de noviembre de dos mil dieciocho con Código Seguro de Verificación CSV: (...); que contiene el correspondiente fichero GML donde consta la relación de coordenadas georreferenciadas del perímetro de la parcela resultante. 2.º Con fecha diez de enero de dos mil diecinueve, se inició expediente del 199 de la ley Hipotecaria. 3.º Con fecha cuatro de febrero de dos mil diecinueve, don J. S. T. y doña J. S. M. D., como cotitulares de la finca registral 2392 de Fargas, con CRU: 3S010000238606, titulares de la finca registral 5222 de Fargas con CRU: 35010000262625 y titular de la referencia catastral: 00011500DS41B00010H presenta alegaciones bajo la entrada 447 del 2019, donde manifiesta que la representación gráfica que se pretende inscribir invade el "(...)", propiedad de los hermanos G. G. y acredita que dicha cuestión fue objeto de controversia judicial en expediente 557/2015 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Arucas, en el cual se deniega el derecho del instante a hacer uso de dicho paso. 4.º Con fecha cuatro de febrero de dos mil diecinueve, don F. L. G. C. con DNI (...), en calidad de interesado, como causahabiente de don F. G. N., titular de la finca Registral 2386 de Fargas con CRU: 35010000238545 presenta alegaciones bajo la entrada 446 del 2019, donde manifiesta que la representación gráfica que se pretende inscribir invade el "(...)",

propiedad de los hermanos G. G. y acredita que dicha cuestión fue objeto de controversia judicial en expediente 557/2015 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Arucas, en el cual se deniega el derecho del instante a hacer uso de dicho paso. 5.º Con fecha veintidós de febrero de dos mil diecinueve se estiman las alegaciones presentadas por don J. S. T. y doña J. S. M. D. con NIF n.º (...) y (...), respectivamente, y por don F. L. G. C. con DNI (...). Y fundamentos de Derecho: Artículo 199 de la LH. Resolución de la DGRN de 21/02/2019 según la cual "la intervención de los colindantes tiene como objeto evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que no puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial". La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Utrera-Molina y Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 4 a día seis de Marzo del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, don M. E. M. G. interpuso recurso el día 22 de marzo de 2019 en el que alegaba lo siguiente: «Don M. E. M. G., actuando en nombre propio, provisto de DNI (...), comparece ante el Registro de la Propiedad de Las Palmas N.º 4 Para ante la Dirección General de Registros y Notariado, como mejor proceda en derecho, digo: Primero.—Que he sido notificado de la calificación (...) negativa del Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, se deniega la rectificación de superficie de finca inscrita en un 3'347% y la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la finca registral 2392 de Firgas con CRU 35010000238606 una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Segundo.—Que entendiendo dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes Hechos y fundamentos: Se interpone recurso contra la negativa del Registrador a inscribir un exceso de cabida menor del 5% y la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de finca inscrita, y que la deniega en base a que estima las alegaciones presentadas por colindantes, sin motivarlas rechazando la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en el escrito. 1. Que en fecha 1 de junio de 2015 se presentó escritura de compraventa otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el catorce de mayo del año dos mil quince por el notario doña María Clara Gómez-Moran Martínez del Ilustre Colegio de las Islas Canarias número de protocolo 422/2015 en el Registro de Las Palmas número 4. 2. Que en fecha 10 de julio de 2015 el Registrador de la Propiedad número 4 de Las Palmas inscribe la finca 2.392 con la superficie obrante en Registro y suspende la inscripción del exceso de cabida y la representación gráfica del suelo de la finca registral de referencia no ha sido expedida por carecer de la información suficiente para la localización de la misma, informando que para inscribir el exceso de cabida y validar la representación gráfica del suelo podrá aportar al registro certificado de un técnico competente (topógrafo) que identifique la propiedad a nivel de superficie, linderos y en su caso coordenadas U.T.M. del perímetro de la finca a efectos de obtener el asiento solicitado. 3. Se procede a la presentación de la documentación solicitada el día 17/12/2018 a las 14:38 en el Registro de la Propiedad de Las Palmas 4, con entrada n.º 5098 del año 2018 asiento 1405 del diario 106, instancia para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la finca registral 2392 de Firgas con CRU 35010000238606 para su tramitación por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se proceda a inscribir el exceso de cabida y a validar la representación gráfica del suelo de la finca registral de referencia 2.392. 4. Según informe del Registrador el 22/02/2019 se estiman las alegaciones presentadas denegando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la finca registral 2.392. 5. Alegación presentada por don J. S. T. y Doña J. S. M. D. como cotitular de la finca registral 2.392 y titular de la finca registral 5222 y alegación presentada por don F. L. G. N. como titular de la finca registral 2386, donde manifiestan que la representación gráfica que se pretende inscribir invade el (...) propiedad de los hermanos G. G. y que dicha cuestión fue objeto de controversia judicial en expediente 557/2015 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Arucas, en el cual se deniega el derecho del instante a hacer uso de dicho paso. Informando el Registrador que se deniega en base al artículo 199 de la LH según la cual la intervención de los colindantes tiene como objeto evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que no puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, si quiera parcial. 6. (...) sentencia relativa al Juicio Verbal Reclamación de Posesión n.º de procedimiento 557/2015 en el que se admite a trámite la demanda de M. E. M. frente a J. S., doña J. S. y F. L. G. y se dicta sentencia. No entiende esta parte como se le puede dar validez a la oposición de J. S., J. S. y F. L. G. basándose el Registrador en el procedimiento judicial n.º 557/2015 cuando todo lo que manifiestan es mentira el Juez nunca deniega el uso de paso a M. E. M. y en el procedimiento no se juzgaba cuestiones de delimitación física de la finca, ni de superficie, ni de linderos, ni de identidad. En relación a la manifestación si la finca 2.392 invade el (...) imposible porque el camino está dentro de la porción de terreno que forma la finca 2392 y el camino es para el uso de la finca 2392 y no es propiedad de los hermanos G. G. Que fue propiedad de los hermanos G. G. y se han realizado cinco transmisiones desde que era propiedad de los hermanos G. G., la primera del abuelo de F. L. G. se transmite a los ocho hijos, luego a sus nietos, de los nietos a J. L. M. H. que es quien vende a M. M. y no consta carga real inscrita sobre la finca y como bien dice la escritura de compraventa la finca se transmite a la parte compradora en pleno dominio, como libres de arrendamientos y ocupantes, cargas y gravámenes, estableciendo desde el padre de familia que el acceso a la finca es por el (...) según linderos que consta en el registro de la propiedad. Que el camino es un elemento interior dentro de la finca 2392 y no afecta para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la finca registral 2392, la Dirección General de los Registros y del Notariado establece en su Resolución de fecha 14 de septiembre de 2015, en cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre. Si se observa la forma geométrica de la finca es una forma irregular y tiene su explicación que realmente fue para adaptarla a los muros preexistente hace más de 50 años y que son linderos fijos con respecto a los colindantes según la ortofoto que se adjunta y que no existiera dudas en cuanto al perímetro de la superficie de terreno de la finca 2392. Que el exceso

de cabida 3'347%, realmente es muy poco por la forma geométrica de la finca y con los medios existente de la época para realizar la medición el error fue mínimo. En el apartado Y Fundamentos De Derechos del informe del Registrador lo que me informa es lo que quiere regular la nueva Ley Hipotecaria, pero no me informa de las dudas que puede tener en la identidad de la finca 2392 y en que incumple el presente caso con respecto a fincas colindantes y si la finca 2.392 inscrita si se corresponde con el informe de Validación Gráfica aportado y redactado por el Ingeniero Técnico en Topografía Don A. M. J. expedido y firmado por la Dirección General del Catastro, el siete de noviembre de dos mil dieciocho con Código Seguro de Verificación CSV: (...); que contiene el correspondiente fichero GML donde consta la relación de coordenadas georreferenciadas del perímetro de la parcela resultante. Según los artículos de la nueva Ley Hipotecaria tanto el artículo 9, 199 y 201 y siguientes y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, siempre que se quiera inscribir una representación gráfica para completar la descripción literaria de finca inscrita, las dudas del Registrador en este tipo de expediente es valorar las dudas de identidad de la finca con la representación gráfica presentada y el informe del Registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En nuestro caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición y en el escrito presentado tampoco describe en que forma la representación gráfica que pretende inscribirse afectada a linderos y superficie de finca colindante. Que las alegaciones presentadas no dicen nada para que por parte del registrador existan dudas de identidad de la finca inscrita con la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral que se quiere inscribir. 7. No entiende el recurrente tampoco la manifestación del Registrador en relación que la inscripción del exceso de cabida en el presente caso pueda generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, cuando el artículo 201 de la LH dice en el supuesto de rectificación de superficie cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, 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, en relación a lo anterior no consta en el informe del Registrador una resolución motivada, se limita a rechazar la inscripción sin criterios objetivos ni razonados. 8. Según el artículo 9, se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto a colindantes, en nuestro caso es 3'347% menor del diez por ciento y tampoco consta en el informe del Registrador las dudas porque suspende la inscripción solicitada motivando las razones en que funde las dudas. La representación gráfica alternativa aportada respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral, y en el informe del Registrador en base al informe técnico presentado redactado por el Topógrafo no me informa que dudas tiene sobre la correspondencia entre la representación aportada y la finca inscrita. 9. Según el artículo 199, el Registrador denegará la inscripción de la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, 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 calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. No consta en el informe del Registrador tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas, que parte de la finca inmatriculada es la afectada para denegar la inscripción, aunque no es obligatorio la alegación con un informe técnico que respalde la alegación de los colindantes, pero el Registrador si tiene que motivarlo. No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. Por todo lo anterior y es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 30 de enero de 2019, 21 de mayo de 2018, 24 de abril de 2018 o 13 de julio de 2017) que no es razonable que la mera oposición de un colindante que no esté debidamente fundamentada debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa. Por lo que solicita, admitir el recurso y proceda a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa». El registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 3 y 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 y 7 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 7 de febrero y 23 de abril de 2018 y 20, 27 y 28 de marzo de 2019. 1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa correspondiente a una finca registral, con la consiguiente rectificación de su descripción y linderos. El registrador suspende la inscripción, en base a que existe oposición de los titulares registrales de dos fincas colindantes. 2. En primer lugar, hay que recordar que, dentro de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, 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 con ella se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de

la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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. 3. Según el ya citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde, por tanto, al registrador, y a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos, que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Ley de Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o en su artículo 17.3. En esta línea, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular las actuaciones previstas para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, 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». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador. Debe recordarse también que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, lograr que no se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además, que no puedan tener acceso al registro de la propiedad situaciones que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, ni situaciones litigiosas. 4. Es precisamente esto último lo que ocurre en el supuesto del presente expediente, en el que, aunque no con el detalle que sería deseable, resultan identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, toda vez que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio, relativo a un camino que se incardina dentro de la base gráfica cuya inscripción se pretende. En suma, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, y que, por lo tanto, el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como así exigen las Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras. Por lo expuesto, resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo así afectar a los derechos de terceros. Lo anterior no es óbice para que, existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, pueda acudirse al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 7 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9969.pdf>

- R. 7-6-2019.- R.P. Sevilla N° 3.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ARRENDAMIENTO OTORGADO POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (cita, por todas, la R. 10.04.2017), insistiendo en el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) como actuación registral de la interdicción de indefensión del art. 24 C.E. R. 07.06.2019 (Covejuca, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-3) (BOE 04.07.2019).

Resolución de 7 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento. En el recurso interpuesto por don A. A. P., en nombre y representación de la entidad «Covejuca, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sevilla número 3, don Luis Francisco Monreal Vidal, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Benidorm, don Luis María Sánchez Bernal, el día 9 de noviembre de 2018, con el número 1.717 de protocolo, don A. A. P., en su condición de administrador único de «Covejuca, S.L.» elevó a público un documento privado suscrito en Sevilla el día 31 de julio de 2013 por el que la mercantil «Diselan Hispania, S.L.» arrendó la finca registral número 7.428 de Tomares a la sociedad «Juguetes Pastor, S.L.». Dicho contrato fue objeto de subrogaciones y novaciones por otros documentos privados, que igualmente se protocolizaban y elevaban a público, de los que resultaba la sucesión de «Covejuca, S.L.» en la posición jurídica de «Juguetes Pastor, S.L.». La registral 7.428 de Tomares se encontraba inscrita a nombre de «Aliseda, S.A.U.», advirtiéndose expresamente el notario autorizante del título calificado de la necesidad de ratificación de la mercantil propietaria de la finca «para la plena eficacia del presente otorgamiento». Posteriormente, dicho documento fue subsanado por otro del mismo notario de fecha 11 de enero de 2019, con el número 39 de protocolo, por el mismo interviniente, y ratificado por el administrador único de «Diselan Hispania, S.L.», don J. A. M. J., en escritura otorgada ante el notario de Sevilla, don Antonio Izquierdo Meroño, el día 14 de enero del 2019, con el número 116 de protocolo, en la que dejaban sin efecto la primera escritura de elevación a público de documentos privados y la sustituían por la presente. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Luis Francisco Monreal Vidal, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Sevilla N.º 3, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía. Certifica: Que en el asiento 2541 del diario 123, consta la presentación de la copia de la escritura autorizada el día 09/11/2018, por el

notario de Benidorm don Luis María Sánchez Bernal, protocolo 1717, subsanada por otra ante el mismo Notario de fecha once de Enero de dos mil diecinueve, número 39 de protocolo, presentada por vía telemática el día 09/11/2018, a las 12:57 horas, y aportada copia autorizada de la misma junto con carta de pago acreditativa del impuesto el día 21/01/2019. Que examinados los antecedentes del registro a mi cargo, he calificado el citado documento y he decidido suspender la inscripción solicitada y, conforme al artículo 19 bis, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, he extendido la siguiente nota de calificación, basada en los correspondientes. Hechos. Por el precedente documento, se pretende la elevación a público de documentos privados de arrendamiento, sobre la finca 7.428 de Tomares, en la que comparecen representantes de las entidades arrendadora y arrendataria, pero no el titular registral de la finca arrendada. Fundamentos de Derecho. Infracción de los principios de legitimación y tracto sucesivo, al estar la finca inscrita a nombre de Aliseda SAU, entidad distinta de las partes contratantes. [Arts. 20y 38 LH]. Contra esta calificación (...) Sevilla, a seis de Febrero del año dos mil diecinueve. El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Luis Francisco Monreal Vidal.» III Contra la anterior nota de calificación, don A. A. P., en nombre y representación de la entidad «Covejuca, S.L.», interpuso recurso el día 22 de marzo de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente: «Primero. Principio de legitimación. 1) Legitimación para elevar a público una relación arrendaticia. La tienen las partes contratantes que intervinieron en el documento privado de arrendamiento (diversos documentos elevados a público en una misma relación arrendaticia), es decir arrendador y arrendatario. Según el artículo 1279 del Código Civil: "si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez". En el presente caso, la ley exige el otorgamiento de escritura pública como requisito previo para solicitar y obtener el acceso al Registro de la Propiedad, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH): "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos." Por lo demás, la posibilidad de que un contrato de arrendamiento acceda al Registro de la Propiedad se establece en el art. 2.5 de la LH, por el cual "En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:...5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos." 2) Legitimación para solicitar la inscripción. El art. 6 de la LH indica que "La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho, b) Por el que lo transmita, c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir, d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos." En el caso del arrendamiento, los derechos se adquieren por arrendador y arrendatario (art. 6.a LH), y en este caso el arrendatario, como promotor de la inscripción, es precisamente interesado en asegurar el derecho que se pretende inscribir. Por tanto, los intervinientes en los documentos presentados a inscripción, y especialmente el arrendatario promotor de la misma, tienen legitimación para solicitar esa inscripción. En conclusión, de ambos apartados 1 y 2, los documentos presentados han sido elevados a público por quienes están legitimados para hacerlo, y la presentación ha sido promovida por quien está legitimado para hacerlo. Segundo. Sobre el tracto sucesivo. a) Vínculo con la finca afectada. Una vez sentado lo anterior sobre legitimación, debemos destacar que el entronque de los actos y negocios jurídicos con el Registro se articula a través de su vínculo con las fincas registrales, y no tanto con las personas, pues el Registro se lleva por fincas, no por personas. En ese sentido se cumple la existencia de vínculo pues el arrendamiento se refiere a la finca n.º 7.428 de Sevilla (tomo 2.758, libro 315, folio 101, datos tomados de la Escritura de Subsanación de fecha 11 de enero de 2019, del mismo notario autorizante, al n.º 39 de su Protocolo [...]). Dicha identificación de finca coincide con la que resulta del escrito de calificación. b) Cuestión diferente es si existe vínculo de tracto sucesivo con los titulares de la finca, tal como plantea la calificación. Los documentos elevados a público han sido formalizados por quien ha sido titular de la capacidad de arrendar -Diselan Hispania, S.L.-, quien a su vez traía su derecho del inscrito Electro Trelec, S.L. Nuestra parte está a la espera de poder aportar el documento original del que resulta tal atribución en favor de Diselan Hispania, S.L., si bien hasta el momento no hemos podido obtener la posesión física de tal documento para poder aportarlo al Registro - debido a la premura del plazo para interponer el presente recurso-, motivo por el cual lo hacemos constar dejando hecha la reserva de aportarlo (...) en cuanto obre en nuestro poder, y solicitando mientras tanto la suspensión de cualesquiera actuaciones sobre los asientos registrales manteniéndose en suspenso la vigencia de los asientos de presentación y concordantes nacidos de nuestra solicitud de inscripción. Lo que nuestra parte pretende es que se inscriban los derechos de arrendamiento que vinculan a nuestra parte con la finca registral de referencia, para lo que según nuestro entender tenemos legitimación al tener además vínculo con el titular efectivo en su momento, y así se ha entendido al presentar los documentos a inscripción con independencia de quienes fueran los titulares registrales en determinado momento de la finca afectada. Y en esa medida, el recurso debería prosperar. Con carácter subsidiario, si a resultados de la calificación se entendiera que es ineludible el acreditar la relación del arrendamiento con algún titular inscrito, interesa que se nos admita la acreditación del vínculo existente con dicho titular en cuanto la documentación obre en nuestro poder, y que en el ínterin se mantenga la vigencia del asiento de presentación quedando suspendida mientras se aporta dicha documentación y se resuelve el recurso». IV El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 11 de abril de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1216 y siguientes, 1259, 1261, 1274, 1276, 1277, 1279 y 1280 del Código Civil; 1, 2, 3, 17, 18, 20, 34, 38, 40, 198 y 203 de la Ley Hipotecaria; 1 y 17.bis, apartado a), de la Ley del Notariado; 1 y 145 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 23 de septiembre de 2003, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 16 de junio de 2007, 16 de septiembre de 2008, 13 de enero de 2010, 25 de agosto de 2011, 19 de enero, 26 de noviembre y 19 de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2014, 9 de junio, 2 de julio y 18 de septiembre de 2015, 7 de junio y 11 de julio de 2016, 3 y 10 de abril y 10 de julio de 2017 y 22 de enero, 12 de marzo y 4 de julio de 2018. 1. Se debate en este expediente si es o no inscribible, una escritura de elevación a público de documento privado de arrendamiento en el que se da la circunstancia de que la parte arrendadora no es el titular registral actual. El registrador suspende la inscripción, señalando como defecto que no comparece el titular registral de la finca arrendada, infringiendo los principios de legitimación y tracto sucesivo. 2. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) 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 (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). 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, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación. En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208). 3. Como ya ha sostenido en otras ocasiones esta Dirección General, los contratos, una vez celebrados, solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos (cfr. artículo 1257, párrafo primero, del Código Civil), pues sólo ellos asumen y sólo a ellos se les puede exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél, entre las que se encuentra la relativa a su formalización de forma pública (artículos 1279 y 1280 del Código Civil). En aquellas escrituras en que se reconoce la existencia de un acto o contrato anterior (artículo 1224 del Código Civil), el evidente valor recognoscitivo de la existencia y contenido del negocio que comportan y la autenticidad que con aquel reconocimiento adquieren, requiere, que, tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales, concurran al otorgamiento de la escritura todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (artículos 1261.1.º y 1262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. artículo 1225). Por ello, la pretensión del recurrente no puede ser acogida, pues la necesidad de tracto sucesivo requiere que la escritura de elevación a público del referido documento privado de arrendamiento sea otorgada por todos los intervinientes, arrendador y arrendatario. Es imprescindible una verdadera escritura de elevación a público del documento privado, que tiene no solo un contenido confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto arrendaticio cuestionado, de modo que garantiza la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acudir, en su caso, al expediente para la reanudación del tracto interrumpido (vid. artículo 40 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, y como se advierte en el propio título, al señalar que dicha escritura debía ser posteriormente ratificada por la otra parte contratante, es necesario que comparezca el actual titular registral de la finca ratificando la elevación a público del contrato de arrendamiento. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 7 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9970.pdf>

- R. 14-6-2019.- R.P. La Bañeza.- **HERENCIA: SUSTITUCIÓN VULGAR: NO ES NECESARIO ACREDITAR LA INEXISTENCIA DE SUSTITUTOS VULGARES DISTINTOS DE LOS QUE COMPARECEN. DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.** Se trata de una escritura pública de entrega de legado otorgada en cumplimiento de una sentencia firme, en favor de los herederos de la legataria y, como uno de ellos le premurió, en favor de sus hijos como sustitutos vulgares. «Constando, en sede judicial, el fallecimiento de la heredera premuerta mediante el certificado de defunción, y la identificación sus hijos mediante sus certificados de nacimiento, no puede ser estimada la exigencia de que deba acreditarse nuevamente dicha inexistencia de otros descendientes» (por ejemplo, por el acta de notoriedad prevista en el art. 82 RH). En cambio, habiéndose dictado la sentencia en rebeldía del demandado, se reitera la doctrina de que solo cabe anotación preventiva, hasta que hayan transcurrido los plazos para la acción de rescisión según el propio órgano judicial. Sobre justificación de la sustitución vulgar, se reitera la doctrina de la R. 02.02.2012, que se cita; en aquella ni siquiera constaba una justificación en sede judicial de que no había más herederos que los comparecientes. Sobre resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, se reitera también la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019). R. 14.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Bañeza) (BOE 09.07.2019).

Resolución de 14 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de La Bañeza, por la que se suspende la inscripción de una escritura de entrega de legado en cumplimiento de sentencia firme. En el recurso interpuesto por doña H. L. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de La Bañeza, don Pedro José Martínez Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de entrega de legado en cumplimiento de sentencia firme. Hechos I Se otorgó el día 15 de noviembre de 2018, en cumplimiento de una sentencia firme, una escritura de entrega de legado autorizada por el notario de La Bañeza, don Maximino Álvarez Solís, con el número 1.236 de protocolo, figurando dicha sentencia, dictada el día 23 de mayo de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de La Bañeza, inserta en el título y por la que se estimaba la demanda interpuesta por doña H. L. M. para que se declarase su derecho a la propiedad de los bienes legados a su favor por la causante, doña A. E. C. R, junto con auto, de fecha 4 de mayo de 2018, en el que se acordaba tener por emitida la declaración de voluntad de doña M. B. R. C. y don F. J. R. C., para hacer efectiva dicha entrega. II Presentada el día 27 de diciembre de 2018 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de La Bañeza, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de La Bañeza. Pedro José Martínez Rodríguez, Registrador de la Propiedad de La Bañeza, en relación con el documento que se acompaña, que es una escritura otorgada en La Bañeza, el 15 de Noviembre de 2.018, ante su Notario Don Maximino Álvarez Solís, número 1.236 de protocolo, he dictado la siguiente calificación: Hechos. Primero.–El documento precedente que fue presentado a las doce horas del día 27 de Diciembre de 2.018, asiento 1.691 del Diario 88. Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y el artículo 82 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fechas 02/11/2017 y 05/09/2017, y demás disposiciones aplicables. 1. Es necesario aportar el testamento, certificado de defunción y Certificado del

Registro General de Actos de Última Voluntad de Doña C. C. C., para comprobar que Doña C. C. C. sólo ha dejado dos descendientes –Doña M. B. y Don F. J. R. C.– al no existir un Acta Notarial de notoriedad de que no tiene más descendientes, pues estos, en el caso de existir, serían sus sustitutos vulgares. En el proceso no consta que se haya acreditado la inexistencia de más descendientes y por tanto no se ha acreditado la inexistencia de otros sustitutos vulgares. 2. Al haber sido dictada la sentencia en situación de rebeldía procesal, no cabe practicar asiento de inscripción, sino únicamente anotación preventiva hasta que transcurra el plazo de dieciséis meses desde la notificación de la sentencia, tal y como se deriva de lo dispuesto en los artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, Artículo 82 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fechas 02/11/2017 y 05/09/2017. En virtud de lo cual, procede suspender la inscripción del documento que se acompaña por los defectos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) La Bañeza, 4 de Marzo de 2.019.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).» III Contra la anterior nota de calificación, doña H. L. M. interpuso recurso el día 3 de abril de 2019 en el que alegaba lo siguiente: «Doña H. L. M. (...) comparece ante el Registro de la Propiedad de La Bañeza para interponer recurso ante la Dirección General de Registros y Notariado y, como mejor proceda, Expone: Que el día 14 de marzo de 2019 me fue notificada la suspensión de la inscripción, por parte del limo. Sr. Registrador del Distrito Hipotecario de La Bañeza, de las fincas contenidas en la escritura notarial de "Entrega de legado", con número de protocolo 1236, otorgada ante el Notario de La Bañeza D. Maximino Álvarez Solís. Que entendiéndola dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho, mediante el presente escrito y al amparo del art. 324 de la Ley Hipotecaria, formulo recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en base a las siguientes Alegaciones: Primera.–Con fecha 29 de septiembre de 2016 interpuso demanda de Juicio Ordinario, para la reclamación del legado que me correspondía en la herencia de D.^a A. E. C. R., contra D.^a M. B. y D. F. J. R. C., dada su condición de herederos universales de los bienes de la referida causante. La causante, D.^a A. E. C. R., falleció el día 12 de octubre de 2015 habiendo otorgado testamento abierto el día 5 de diciembre de 2005 ante el Notario de La Bañeza (León) D. Alfonso García Melón, con número de protocolo 1949. En él se me legaba: (...). En dicho testamento se instituyen como herederos universales, por partes iguales, a su sobrino D. M. T. L. C. y a la hermana de la testadora D.^a A. C. R. quienes serán sustituidos en la herencia, el primero vulgar y fideicomisariamente por su esposa D.^a M. V. R., y ésta a su vez, vulgar y fideicomisariamente por la hermana de la testadora D.^a A. C. R.; y la segunda vulgar y fideicomisariamente por su hija D.^a C. C. C., y ésta, a su vez, vulgarmente por sus descendientes, que son los hermanos demandados, D.^a M. B. y D. F. J. R. C. Con anterioridad al fallecimiento de la causante fallecieron su hermana D.^a A. C. R. y D.^a C. C. C. Con posterioridad al fallecimiento se procedió a la renuncia, pura y simple a cuantos bienes y derechos pudieran corresponderle en la herencia, de su sobrino D. M. T. L. C. y de su esposa D.^a M. V. R., quedando en consecuencia como únicos y universales herederos, por partes iguales, los únicos descendientes de la premuerta D. C. C. C., que resultan ser los hermanos D.^a M. B. y D. F. J. R. C. (...) Segunda.–Con fecha 23 de mayo de 2017 el Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción N.º 1 de La Bañeza dicta sentencia donde se estima la demanda declarando que desde la fecha del fallecimiento (12.10.15) de la causante me pertenecen en concepto de legado las parcelas (...), condenando a los demandados al otorgamiento de la correspondiente escritura pública. El 5 de julio de dos mil diecisiete es declarada la firmeza de dicha sentencia (...). Tercera.–El 6 de septiembre de 2017 insto ante el Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción N.º 1 de La Bañeza la ejecución de la sentencia firme dictada en fecha 23.05.2017. Dado que los demandados, M. B. y F. J. no han emitido la declaración de voluntad necesaria para llevar a efecto la entrega del legado a través del otorgamiento de la correspondiente escritura pública, el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción N.º 1 de La Bañeza procede a dictar, en fecha 4 de mayo de 2018, Auto donde se dice en su parte dispositiva «Acuerdo tener por emitida por M. B. y F. J. R. C., la declaración de voluntad correspondiente para hacer efectiva la entrega a D. H. L. M. de la propiedad de los bienes que constituyen el legado otorgado a su favor por D.^a A. E. C. R., según sentencia dictada en fecha 23 de mayo de 2017 en autos de Juicio Ordinario 326/2016, a través del otorgamiento de la correspondiente escritura pública notarial...» (...) Cuarta.–En fecha 15 de noviembre de 2018 es otorgada ante el Notario de La Bañeza, Don Maximino Álvarez Solís, escritura de «Entrega de legado», número de protocolo 1236, siendo presentada el 27 de diciembre de 2018 en el Registro de la Propiedad de La Bañeza para practicar la correspondiente inscripción de las fincas que en ella se recogen (...). Quinta.–El 4 de marzo de 2019 el Registrador de la Propiedad emite calificación sobre dicha escritura procediendo a suspender la inscripción del documento debido a: (...) Dicha calificación me fue notificada en fecha 14 de marzo de 2019. Sexta.–El Registrador de la propiedad deniega, en primer lugar, la inscripción porque es necesario aportar el testamento, certificado de defunción y Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de Doña C. C. C., para comprobar que Doña C. C. C. sólo ha dejado dos descendientes, –Doña M. B. y Don F. J. R. C.– al no existir un Acta Notarial de notoriedad de que no tiene más descendientes, pues éstos, en el caso de existir, serían sus sustitutos vulgares. En el proceso no consta que se haya acreditado la inexistencia de más descendientes y por tanto no se ha acreditado la inexistencia de otros sustitutos vulgares. Esta parte discrepa de dicho fundamento en base a lo siguiente: Artículo 117. 3 de la Constitución: El ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan. Artículo 118 de la Constitución: Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales... Artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: El ejercicio de la potestad jurisdiccional, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados en las leyes y en los tratados internacionales. Artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: Las Administraciones Públicas, las autoridades y funcionarios, las corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán las sentencias y las demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario, respecto los documentos judiciales: La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. El Registrador no puede entrar a calificar el fondo de la resolución judicial, ni los trámites procesales, salvo aquellos que tienen que ver con la debida intervención del titular registral, que se consideran obstáculos derivados del registro; no puede entrar a valorar si la decisión judicial es acertada o no ya que ello excedería lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (R. 16 de marzo de 2005, R. 5 de mayo de 2006 o R. 20 de octubre de 2009). Aquí partimos de una sentencia firme, un auto de ejecución de sentencia en el que se tiene por emitida la declaración de voluntad de los demandados para la entrega del legado y una escritura

notarial de «Entrega de legado». En el Fundamento Tercero de la sentencia relativo a la prueba se dice que: «En este caso, la documentación aportada con la demanda acredita los hechos en los que la actora funda su reclamación, esto es, que en testamento abierto otorgado en fecha 5 de diciembre de 2005, D. A. E. lega a la actora unas fincas y un dinero que se corresponden actualmente con lo que reclama, habiendo resultado ser herederos universales de dicha herencia los codemandados, respecto de los cuales se entiende aceptada pura y simplemente la herencia por no haber manifestado su voluntad en el plazo de treinta días naturales desde la comunicación notarial; a ello se añade que los correos electrónicos cruzados entre los letrados de la actora y el que parece actuar en defensa de D. M. B. reflejan que ésta actúa como propietaria de los bienes de la herencia al ofrecerse a negociar la venta de la propiedad de los bienes que la actora reclama como legado». Resulta contraproducente que el Registrador valore o cuestione las pruebas y demás documentos actuados dentro de un proceso judicial. Si ello fuera así se convertiría en una instancia alterna y suprajudicial (contra esta sentencia sólo cabía interponer recurso de apelación ante la lima. Audiencia Provincial de León). En el presente caso, en primera instancia el juez ya reconoce la legitimación pasiva de los herederos, por lo que no procede lo que el Registrador de la propiedad expone, pues ha quedado probado con la documentación aportada que no existe ninguna falta de legitimación pasiva (En el procedimiento judicial se aportó Certificado de defunción de A. y C. y Certificados de nacimiento de M. B. y F. J., renunciadas de M. y M. V. El artículo 82 párrafo tercero del Reglamento Hipotecario establece que «podrán determinarse por acta de notoriedad...» pero la ley no la impone con carácter obligatorio. Resulta inevitable recordar la idea de que los hechos negativos por su propia esencia, no se pueden probar; una opinión contraria a ello conduciría a que en toda partición testamentaria sería necesario acreditar siempre que los únicos herederos son los nombrados en el testamento y no otros). Séptima.—El Registrador de la propiedad deniega, en segundo lugar, la inscripción porque al haber sido dictada la sentencia en situación de rebeldía procesal, no cabe practicar asiento de inscripción, sino únicamente anotación preventiva hasta que transcurra el plazo de dieciséis meses desde la notificación de la sentencia, tal y como se deriva de lo dispuesto en los artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, artículo 82 del Reglamento Hipotecario... El artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil indica: 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. Artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre plazos de caducidad de la acción de rescisión dice: 1. La rescisión de sentencia a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia. En el presente caso, a M. B. se le notificó la sentencia mediante carta certificada con acuse de recibo, el cual fue firmado por ella misma, el 25 de mayo de 2017, según consta en el acuse de recibo sellado por la Oficina de Correos. A. F. J. la sentencia le fue notificada el 13 de junio de 2017 presencialmente por el funcionario de Auxilio Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Mieres, según se acredita en la Diligencia de Notificación incorporada al expediente del procedimiento judicial. Entiendo que debe estimarse el recurso en cuanto a este motivo ya que han transcurrido con creces todos los plazos establecidos en la Ley, incluso el de los 16 meses (que no sería de aplicación en este caso), ya que la última fecha de notificación fue el 13 de junio de 2017 a F. J. y la fecha de presentación de la escritura en el Registro de Propiedad de La Bañeza fue el 27 de diciembre de 2018 (...) Por lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, a esa Dirección General de los Registros y del Notariado, Suplico: Que teniendo por presentado en tiempo y forma este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, tener por interpuesto recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de La Bañeza y se proceda a: – Dictar resolución estimando el presente recurso con la cual se revoque la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de La Bañeza en cuanto a los dos defectos observados por el mismo. – Llevar a cabo la inscripción en el Registro de la Propiedad de La Bañeza de las fincas contenidas en la escritura de "Entrega de legado", número de protocolo 1236, otorgada el 15 de noviembre de 2018 ante el Notario de La Bañeza Don Maximino Álvarez Solís.» IV El registrador de la Propiedad de La Bañeza emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria; 502 y 504 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 82 y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de febrero de 1992, 4 de mayo de 1999, 2 de febrero de 2012, 30 de septiembre de 2013, 1 de marzo de 2014, 29 de enero y 6 de junio de 2016, 5 de septiembre y 2 de noviembre de 2017 y 5 de febrero, 26 de septiembre, y 28 de noviembre de 2018. 1. El primero de los defectos señalados por el registrador cuya calificación se recurre, y que debe resolverse en el presente expediente, consiste en determinar si es o no inscribible una escritura pública de entrega de legado otorgada en cumplimiento de una sentencia firme, por la que se estima la demanda interpuesta por la recurrente, doña H. L. M., para que se declare su derecho a la propiedad de los bienes legados a su favor por la causante, doña A. E. C. R., acompañada de auto de fecha 4 de mayo de 2018, en el que se acuerda tener por emitida la declaración de voluntad de doña M. B. y don F. J. R. C., para hacer efectiva dicha entrega. 2. Respecto de este primer defecto, nos encontramos, al igual que en el expediente que motivó la Resolución de este Centro Directivo de 2 de febrero de 2012, ante un supuesto en el que, tratándose de un llamamiento de varios herederos, uno de los llamados ha premuerto y en su lugar entran, por derecho de sustitución vulgar, descendientes suyos no designados nominativamente, acreditándose tanto este fallecimiento previo al del causante mediante certificado de defunción, como el nacimiento de los hijos del sustituto mediante los certificados de nacimiento correspondientes. El registrador, sin embargo, exige que se acompañe testamento y certificados de defunción y de Actos de Última Voluntad al no existir un acta de notoriedad, por estimar que «en el proceso no consta que se haya acreditado la inexistencia de más descendientes y por tanto no se ha acreditado la inexistencia de otros sustitutos vulgares». Este defecto ha de ser revocado. Como ya ha resuelto este Centro Directivo en otros supuestos relativos a la prueba negativa de la existencia de otros sustitutos, una vez acreditado, mediante el correspondiente certificado de defunción, el fallecimiento de una heredera con anterioridad a la de su causante y con posterioridad al otorgamiento del testamento, no hace falta ninguna declaración de herederos de tal heredera premuerta, pues entran directamente a ser llamados a la herencia, por obra de la sustitución, los sustitutos vulgares. Lo anterior ha de ponerse en relación con el hecho de que la escritura pública de entrega de legado objeto del

presente expediente se dicta en cumplimiento tanto de sentencia firme como de auto por el que acuerda tener por emitida la declaración de voluntad de los obligados a la entrega del legado, hallándose, además, ambos documentos judiciales insertos en la propia escritura de entrega de legado. No puede afirmarse, por tanto, como hace el registrador recurrido, que en el proceso no conste «que se haya acreditado la inexistencia de más descendientes y por tanto no se ha acreditado la inexistencia de otros sustitutos vulgares», cuando el fundamento tercero de la sentencia firme que se inserta en la escritura, relativo a la prueba, determina expresamente que «la documentación aportada con la demanda acredita los hechos en los que la actora funda su reclamación, esto es, que en testamento abierto otorgado en fecha 5 de diciembre de 2005, D. A. E. lega a la actora unas fincas y un dinero que se corresponden actualmente con lo que reclama, habiendo resultado ser herederos universales de dicha herencia los codemandados». Así, constando en una sentencia firme que han «resultado ser herederos universales de dicha herencia los codemandados», extremo éste cuya acreditación ha tenido que hacerse en sede judicial para la determinación de la legitimación pasiva doña M. B. y don F. J. R. C. como herederos universales. Así pues, siendo múltiple la forma de acreditar quiénes son los sustitutos vulgares por consagrar el artículo 82 del Reglamento Hipotecario un sistema abierto al establecer que «cuando no estuvieren designados nominativamente los sustitutos podrán determinarse por acta de notoriedad», y constando, en sede judicial, el fallecimiento de la heredera premuerta mediante el certificado de defunción, y la identificación sus hijos mediante sus certificados de nacimiento, no puede ser estimada la exigencia de que deba acreditarse nuevamente dicha inexistencia de otros descendientes ante el registrador. 3. Por el contrario, el segundo de los defectos, relativo a la falta de acreditación del transcurso de los plazos para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción, ha de ser confirmado, como así lo imponen los artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A este respecto, no puede tenerse en cuenta la documentación aportada posteriormente por la recurrente que, a su juicio acredita este extremo, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que dispone 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». Ahora bien, resulta obligación de este Centro Directivo recordar que, aunque la jurisprudencia ha marcado la necesidad de interpretación restringida de la posibilidad de rescisión por su naturaleza de extraordinaria y por cuanto vulnera el principio riguroso y casi absoluto de irrevocabilidad de los fallos que hayan ganado firmeza (Sentencias del Tribunal Supremo de 2 y 3 de febrero de 1999), ya que en caso contrario el principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución Española quedaría totalmente enervado (Sentencias de 12 de mayo y 30 de octubre de 1999), no corresponde al registrador su valoración, ni la posibilidad de prolongación del plazo de ejercicio de la acción por la existencia de fuerza mayor, ni presumirse su inexistencia, ni siquiera en el caso de haberse notificado personalmente la sentencia. Como resultado, 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 (vid. Resoluciones de 27 de septiembre y 28 de noviembre de 2018 o la más reciente de 17 de enero de 2019). En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador respecto del primero de los defectos, confirmándola en cuanto al segundo de los mismos. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 14 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10153.pdf>

- R. 7-6-2019.- R.P. Almonte.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019. R. 07.06.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Almonte) (BOE 04.07.2019).

Resolución de 7 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Almonte, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. En el recurso interpuesto por don J. G. P., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Almonte, don José Carlos Roca García-Valdecasas, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. Hechos I Mediante certificación administrativa, de fecha 20 de febrero de 2019, expedida por la jefa de la Delegación Regional Adjunta de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se acreditó el acuerdo dictado por dicha Delegación por el que se aprobaba la adjudicación directa de determinada finca, objeto de un procedimiento administrativo de enajenación, tras quedar desierta la previa subasta. II Presentada el día 26 de febrero de 2019 la citada certificación en el Registro de la Propiedad de Almonte, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Correos-Agencia Tributaria, presentó el 26/02/2019, mandamiento expedido el 20/02/2019, por la Agencia Tributaria-Dependencia Regional de Recaudación, en expediente administrativo de apremio de adjudicación directa como consecuencia de la subasta n.º S2018R4186003024, que causó el asiento de presentación número 1568, del Libro Diario 181. Fundamentos de Derecho: 1. De conformidad con el artículo 18 L.H., artículo 99 R.H, así como artículos 107, 109 y 112 del Reglamento General de Recaudación, tras la reforma operada por Real Decreto 1071/2017 de 29 de diciembre, de aplicación al presente procedimiento, al haber quedado desiertas las correspondientes subastas en primera y segunda licitación no cabe la adjudicación directa del bien o derecho embargado, sino proceder a la adjudicación de los bienes a la hacienda pública o el inicio de un nuevo procedimiento de enajenación mediante subasta, sin perjuicio de la posibilidad de adjudicación directa al amparo de la letra C) del propio artículo 107 R.G.R en aquellos casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, justificando las razones que motivan dicha adjudicación directa en el propio expediente, cosa que no consta en el presente expediente. 2. No consta el domicilio del adjudicatario «Adrimar Inversiones 2016, S.L.», de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 R.H. Acuerdo: En virtud de lo anteriormente expuesto, se suspende la práctica de la anotación ordenada, por al defecto subsanable antes indicado. De acuerdo con el Artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde esta notificación.

Contra la presente nota de calificación: (...). Almonte, a trece de marzo del año dos mil diecinueve. El registrador (firma ilegible) Fdo. Don José Carlos Roca García-Valdecasas.» III Contra la anterior nota de calificación, don J. G. P., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 19 de marzo de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Fundamentos de Derecho: I. El recurso se interpone, dentro de plazo, al amparo de los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. La AEAT está legitimada para interponerlo, conforme al art. 325 a) y c) de la LH, al estar directamente interesada en asegurar los efectos de la inscripción pretendida y ser la autoridad de la que proviene el título calificado. II. La calificación del Sr. Registrador suspende la inscripción del acta de adjudicación de la Finca 11155, acordada en procedimiento de apremio tramitado por la AEAT por estimar concurrentes dos defectos subsanables: Respecto de uno de ellos, la falta de expresión del domicilio del adjudicatario, no tenemos nada que objetar y será oportunamente subsanado. Sin embargo, es en relación con el segundo de los defectos apreciados respecto del que hemos de manifestar nuestra discrepancia. En efecto, considera el Registrador que no es posible la práctica de la inscripción solicitada por haber utilizado la AEAT un procedimiento de enajenación, el de adjudicación directa, que considera derogado para el supuesto de hecho calificado, fundamentando su decisión en el art. 107 y siguientes del Reglamento General de Recaudación, en la redacción dada a los mismos por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre que, entre otros aspectos, suprime la posibilidad de acudir al procedimiento de adjudicación directa en caso de que quede desierta la subasta en primera y segunda licitación. III. 1. El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que «La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e Incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.» El registrador aduce en su nota que la calificación se ampara en la previsión del artículo 99 RH, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido y, por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo, aunque sin desarrollar esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que el registrador realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley. 2. En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos el registrador goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así «con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.» (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la «congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido» implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en período ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por el registrador en su nota, siendo el único motivo de la calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. 3. Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centro directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que el registrador suspende la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que, a la vista de los artículos del RGR modificados que cita no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa sino a una nueva subasta o bien a la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, lo que supone, en suma, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. Así, en la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló (el resaltado es nuestro): «2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales

precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que el registrador pueda calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que el registrador ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, el registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el art. 62.1 e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública “ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”. Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador, es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez.» En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, al transcribir textualmente la doctrina citada, y concluir que no puede mantenerse la existencia de defecto esencial ostensible en la resolución administrativa que ampara las operaciones contenidas en el documento calificado, en un supuesto de calificación de una licencia de segregación en la que como consecuencia de la misma la parcela originaria, ocupante por una edificación, resultaba disconforme con los usos e intensidades edificatorios permitidos por la ordenación urbanística en vigor, quedando en situación equiparada al régimen fuera de ordenación. Y ello por el hecho clave de que «el titular registral tiene pleno conocimiento de la situación de fuera de ordenación». 4. Así pues, el registrador debe revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que «Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.») y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que está realizando el registrador en su nota, en la que de facto, se viene a declarar la nulidad de pleno de derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia del procedimiento aplicable, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa jurisprudencia existente al respecto. No obstante, la poca existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento, ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Pues bien, ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que «es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que el Registrador de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión», añadiendo la «incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación», puesto que «la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles (...), todo ello «incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN». 5. Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que ya no se pudiera acudir tras una subasta desierta al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido

generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, es decir, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) («por razones de urgencia justificadas en el expediente», o «en otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente»). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo absolutamente falso que esté derogado, por lo que no pudiendo el registrador calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos. IV. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la efectuada en este caso por Registrador responde al desconocimiento de la fecha de inicio del procedimiento de enajenación o, en su caso, a una incorrecta interpretación de la normativa transitoria aplicable a la modificación introducida en el Reglamento General de Recaudación por el Real Decreto 1071/2017, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, la calificación, salvo que, como apuntábamos parta del desconocimiento del dato referente a la fecha de inicio del procedimiento de enajenación, anterior al 1 de septiembre de 2018, se basa implícitamente en que a la luz de la Disposición Transitoria Tercera del RGR, desde el 1 de enero de 2018, una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca, sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. Pues bien, consideramos que la interpretación sistemática y teleológica de la norma citada, y que debe primar sobre la interpretación literal, nos debe conducir a la solución contraria. De acuerdo con la interpretación literal, la DT es clara cuando pospone la entrada en vigor de las normas de desarrollo de las subastas, distinguiendo el desarrollo de las consecuencias de la subasta, y ciñendo las primeras al artículo 104 del RGR. Sin embargo, esta escisión de las normas resulta contraria a la interpretación sistemática y teleológica de la norma, debiendo primar ésta última. Desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las normas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la DT 4.ª RGR exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados (siendo evidente, en este punto, que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.ª («enajenación de los bienes embargados») de la sección 2.ª del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que «Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas». Parece claro que se refiere a todo el régimen global de subastas, y no solamente a sus normas accesorias o de desarrollo material, y ello porque la solución contraria no haría sino llevar a soluciones absurdas para los expedientes desarrollados entre el 1 de enero y el 1 de septiembre de 2018, conculcando la interpretación teleológica de la norma. En efecto, de acuerdo con el criterio implícitamente seguido por el registrador, a estos expedientes les sería aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, como señala la exposición de motivos del RD 1071/2017, «La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado -veinte días- que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta mientras no hayan entrado en vigor las normas de desarrollo de las mismas de forma electrónica, puesto que bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador. Por último, no puede decirse que la adjudicación directa era gravemente perjudicial para el deudor, sin generar un beneficio para la Hacienda Pública, razón por la cual es preferible, ante la duda existente, optar por el régimen nuevo sobre el anterior. Fue el legislador el que regula esta forma de enajenación, no pudiendo fundamentarse en esta sede los beneficios o perjuicios de un procedimiento previsto en la Ley General Tributaria. Por otro lado, la Ley garantiza los derechos del deudor al intervenir en todo el procedimiento de apremio, y en el caso de la adjudicación directa, mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (artículo 107.4 RGR)». IV El registrador emitió informe el día 27 de marzo de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018, y 6 y 13 de febrero de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: a) seguido procedimiento administrativo de apremio contra don J. M. R. V., la Agencia Tributaria tras dictar la correspondiente providencia de apremio, y practicada anotación preventiva de embargo sobre la finca, el órgano de

recaudación competente adopta y notifica el acuerdo de enajenación mediante subasta del bien embargado, conforme a lo previsto en el artículo 101.2 del Reglamento General de Recaudación. b) la finca objeto de la subasta se valora por la Administración tributaria en la cantidad de 27.417,52 euros, sin que conste sobre la misma cualesquiera otras cargas o gravámenes inscritos en el Registro de la Propiedad. c) celebrada la subasta el día 12 de diciembre de 2018, conforme a lo previsto en el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación, se declara desierta en primera y segunda licitación. d) la mesa de la subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda el día 29 de enero de 2019 continuar el expediente de enajenación mediante el procedimiento de enajenación directa, sin exigencia de tipo o precio mínimo, resolviendo, según consta en el acta de adjudicación directa cuya certificación es objeto de la calificación impugnada, declarar en dicho procedimiento adjudicatario del lote integrado por la finca registral número 11.155, previamente subastada, a la entidad «Adrimar Inversiones 2016» (sic), por el importe de 11.500 euros. El registrador suspende la inscripción, además de por otro defecto que no es objeto de recurso, por entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en una fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprime la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes embargados por el procedimiento de adjudicación directa, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018. El recurrente se opone a la citada calificación por dos motivos: en primer lugar, por considerar que el registrador se extralimita en sus funciones calificadoras y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindiendo «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida - subasta, concurso o adjudicación directa-, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de febrero de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad

del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor el 25 de mayo de 2018 en que se celebró la subasta y el 29 de noviembre en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestas están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede negarse son las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacierto jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. 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. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminando la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, 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. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concurriese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por

dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. De la calificación se desprende que, tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que es lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello el recurrente, aun reconociendo que la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta conduce a la tesis sostenida por el registrador, entiende que debe prevalecer en este caso una interpretación sistemática y teleológica de la misma, que diferiría de la anterior. Así sostiene en esencia que: a) La interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, dado que, a su juicio, la adjudicación directa se debe considerar como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.^a («enajenación de los bienes embargados) de la sección 2.^a del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». c) Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, sino únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe desestimarse. 5. En primer lugar, y en relación con la afirmación de que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso», con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarían en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibia alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación - artículos 97 al 107-, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. 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. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». 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. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo

de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. 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 decimotercera 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. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma el recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas del Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento del recurrente de que la previsión de que tras una subasta desierta procedía la apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece de fundamento. Finalmente entiendo el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero

tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso. El artículo 107, apartado 4, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria anterior a la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, que el recurrente sostiene que es la aplicable «in casu», establece en concreto en su letra b) que «cuando los bienes hayan sido objeto de subasta con dos licitaciones [como sucede en el presente caso], no existirá precio mínimo». Y así se ha entendido también en el caso del presente expediente por el órgano de recaudación según resulta de la certificación del acta de adjudicación directa, conforme a la cual «al haber sido el bien objeto de subasta con dos licitaciones y, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del artículo 107.4 del Reglamento General de Recaudación, no existía precio mínimo». Y precisamente por haberlo entendido así, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 27.417,52 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad muy inferior de 11.500 euros, es decir el 41,9% de su valor de tasación. Este hecho avala la afirmación sobre el perjuicio sufrido por el deudor, y la falta de beneficio correlativo para la Hacienda Pública, que se sigue del hecho de haber acudido al trámite de la adjudicación directa, pues el crédito público ha quedado parcialmente insatisfecho al no quedar cubierto en su totalidad por la cifra abonada por el adjudicatario, según resulta del mandamiento de cancelación de cargas posteriores, presentado junto con la certificación de la adjudicación directa, según el cual «se hace constar que el valor obtenido en la adjudicación no ha sido suficiente para cubrir el importe total del crédito a favor de la Hacienda Pública en virtud del cual se ejecutó el bien». Por el contrario, 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-. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, en el presente caso dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial como ha sucedido. Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebase el 75% del tipo inicial), sin dejar un remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»). Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra». Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 7 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9971.pdf>

- R. 7-6-2019.- R.P. Lorca Nº 1.- **INMATRICULACIÓN: LA DEL ART. 205 LH REQUIERE LA PRESENTACIÓN TAMBIÉN DEL TÍTULO PREVIO. INMATRICULACIÓN: DEBE HABER PLENA COINCIDENCIA DE LA DESCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS Y DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL.** «El objeto de este expediente consiste en determinar si es posible inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad por la vía del art. 205 LH sin aportar para ello, junto al título inscribible, el título previo de adquisición del transmitente, y sin que haya plena coincidencia entre la descripción contenida en la escritura y la contenida en Catastro». La Dirección responde negativamente a las dos cuestiones: 1. Considera esencial la presentación del título público previo en el Registro (R. 05.05.2016 y R. 30.11.2016), pues ha de ser calificada, entre otras cosas, la identidad en las descripciones de la finca contenidas en ambos títulos. 2. Y también es necesaria la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en el título inmatriculador; en ese sentido se pronuncia el art. 205 LH, con la finalidad de que la finca que se inmatricule nazca ya a su vida registral plenamente coordinada con el inmueble catastral; y ni ese precepto ni los arts. 201 y 10.3 LH prevén en la inmatriculación la posibilidad de una representación gráfica alternativa a la catastral,

a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos; por lo que, «si se pretende inmatricular, conforme al art. 205 LH, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica». R. 07.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lorca-1) (BOE 04.07.2019).

Resolución de 7 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Lorca n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de compraventa de finca no inmatriculada. En el recurso interpuesto por doña M. I. M. R., en nombre y representación de don R. R. S. y doña M. T. A. A., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Lorca número 1, don Eduardo Fernández-Luna Abellán, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de compraventa de finca no inmatriculada. Hechos I El día 4 de agosto de 2017 se otorgó ante el notario de Águilas, don Miguel Ángel Fraile Vieira, con el número 1.375 de protocolo, una escritura de elevación a público de contrato de compraventa. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lorca número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento: Escritura de elevación a público de contrato de compraventa. Notario: Don Miguel Ángel Fraile Vieira. Notaría de Águilas. N.º de protocolo: 1375/2017. Fecha: cuatro de Agosto del año dos mil diecisiete. Datos presentación: N.º Entrada: 92/2019.–Asiento número: 795 del Diario 237.– Fecha presentación: veinticuatro de Enero del año dos mil diecinueve.– Presentante: Doña M. I. M. R. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto suspender, la inscripción del documento objeto del asiento de presentación 795 del Diario 237 de este Registro, por concurrir en el mismo las causas impeditivas siguientes y de acuerdo a los fundamentos de Derecho expresados a continuación: Hechos: En virtud del documento arriba referenciado, los otorgantes elevan a público contrato por el que doña B. F. vende a don R.R. S. y doña M. T. A. A., que compran por mitad y proindiviso, un trozo de tierra, con casa en mal estado de conservación, radicante en la diputación del (...), que pertenecía a la transmitente por título de donación por parte de sus padres, mediante título público, que no se acompaña, lo que, además, impide completar la busca en índices a fin de descartar que la finca estuviera ya inmatriculada. Además, no existe identidad en cuanto a la descripción de la casa y los linderos reflejados en el título y los que resultan de la certificación catastral. Fundamentos de Derecho: 1. La inmatriculación de fincas exige además del título traslativo actual, que se acredite el derecho previo del transmitente, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298.1 de su reglamento. Cuando el transmitente carezca de título público de adquisición, puede acreditar su derecho mediante acta de notoriedad. Las circunstancias esenciales de la adquisición anterior han de expresarse en la inscripción de inmatriculación (art.º 298.2 del citado reglamento.) 2. En cuanto al segundo de los defectos observados -falta de coincidencia de la descripción de la finca en el título aportado con la de la certificación catastral-, ha de tenerse en cuenta que entre los requisitos exigidos por el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, está el de que «exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». Por tanto, si se pretende inmatricular, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que ya sí cumpla, en cuanto a la ubicación, delimitación y superficie, el requisito de identidad con la descripción contenida en el título inmatriculador, tal y como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Eduardo Fernández-Luna Abellán, Registrador de la Propiedad de Lorca 1, acuerda: 1.º Calificar el documento presente en los términos que resultan de los antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados. 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.– 3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.– Contra la presente nota de calificación podrá (...) Lorca, a doce de febrero de dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible) Fdo. Eduardo Fernández-Luna Abellán». III Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. M. R., en nombre y representación de don R. R. S. y de doña M. T. A. A., interpuso recurso el día 14 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente: Respecto al primer defecto advertido por el registrador, que en la propia escritura pública aportada queda acreditado que la finca pertenece a la vendedora en virtud de escritura de donación de fecha 28 de julio de 1995, número 1.305 de protocolo, ante el notario de Totana, don Felipe Ochoa del Campo. Y en cuanto al segundo defecto, que se aporta declaración catastral y plano topográfico; que sería aplicable el artículo 201.3 letra a) de la Ley Hipotecaria, que no exige expediente de rectificación; que siguiendo la calificación registral, conseguiríamos una descripción de las fincas más confusa al contener linderos tradicionalmente no considerados; que de la certificación catastral aportada ya resultan las coordenadas; y respecto a las dudas de identidad de las fincas, que la calificación del registrador no puede ser arbitraria ni discrecional, sino que ha de estar motivada y fundada en criterios objetivos y razonados. En su virtud, solicita que se tenga por interpuesto recurso frente a la calificación negativa del registrador de la Propiedad y se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa. El registrador emitió informe manteniendo la calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo siguiendo la tramitación establecida en la legislación hipotecaria para el recurso. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 3, 9, 10, 18, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015 y 5 de mayo, 3 de octubre y 30 de noviembre de 2016. 1. El objeto de este expediente consiste en determinar si es posible inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria sin aportar para ello, junto al título inscribible, el título previo de adquisición del transmitente, y sin que haya plena coincidencia entre la descripción contenida en la escritura y la contenida en Catastro. De la escritura presentada resulta que la finca a inmatricular se describe del siguiente modo: «Urbana.–Finca.–En el término municipal de Lorca, Diputación (...) un trozo de terreno, seco en blanco, que tiene de cabida siete áreas y treinta centiáreas, (según catastro tiene una medición de ciento cincuenta y ocho metros cuadrados de suelo más la casa que luego se describe), existiendo dentro de su cabida una casa–vivienda, señalada con el número (...), en mal estado de conservación, compuesta de varias habitaciones, aseo y cocina, vivienda que ocupa la de 94 metros cuadrados (según catastro tiene una medición de ciento tres metros cuadrados). Todo linda: Este y Sur, V. H. R.;

Oeste; S. U. H., camino por medio; y Norte, F. H. R., camino de por medio.–Tiene derecho de entrada de camino desde (...) a través de la finca de V. H. R.». 2. El recurso no puede prosperar. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo primero que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». La Resolución de este Centro Directivo de 19 de noviembre de 2015, se planteó la cuestión de si cuando el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige que los otorgantes del título público traslativo «acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», ese complemento circunstancial «mediante título público» se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir; concluyendo que se refiere al verbo acreditar; por lo que admitió como título público previo, no solo los títulos traslativos, sino también las sentencias declarativas del dominio en las que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, y las actas de notoriedad tramitadas de conformidad con el artículo 209 del Reglamento Notarial. Pero en todo caso, esta Dirección considera esencial la presentación del título público previo en el Registro (Resoluciones de 5 de mayo y 30 de noviembre de 2016), pues ha de recordarse que: conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador califica la legalidad de las formas extrínsecas del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en escrituras públicas, por lo que resulten de ellas y de los asientos del Registro; conforme al artículo 205, comprueba que a su juicio existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos; y conforme a la doctrina de este Centro, califica la posible instrumentalidad de los títulos, que no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundada. 3. También ha de confirmarse el segundo defecto señalado en la nota. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que la legislación aplicable impone con independencia del medio inmatriculador utilizado, la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en el título inmatriculador. En este sentido se pronuncia el artículo 205 de la Ley Hipotecaria antes citado. Aquí el legislador, al emplear la expresión «en todo caso» en lugar de la de «a su juicio», ya no otorga al registrador el mismo margen de apreciación, ni la misma flexibilidad en la apreciación de la identidad que en el otro caso analizado. La expresión de «identidad en todo caso» es heredera de la que empleaba el artículo 53.6 de la Ley 13/1996 cuando exigía «aportar junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral. Y a tales efectos, como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, tanto antes como después de la Ley 13/2015, no es admisible el margen de diferencia del 10% de superficie, el cual que sólo es admitido, no en inmatriculaciones por la vía del artículo 205, sino en los supuestos la mera constancia registral de la referencia catastral en el folio real de fincas ya inmatriculadas, conforme al artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Ha de recordarse que conforme al nuevo artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, «únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos». Y resulta que en el concreto procedimiento de concordancia regulado en el artículo 205 –al igual que en el regulado en el artículo 203–, no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI –por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204, o el 206– en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa. Por tanto, si se pretende inmatricular, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que ya sí cumpla, en cuanto a la ubicación, delimitación y superficie, el requisito de identidad con la descripción contenida en el título inmatriculador, tal y como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Por último, advertir que el apartado octavo de la Resolución Conjunta entre este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, establece que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas (...)». En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 7 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9972.pdf>

- R. 12-6-2019.- R.P. Torrent N° 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: VIVIENDA HABITUAL DE UN SOLTERO NO EQUIVALE A VIVIENDA FAMILIAR UNA VEZ CASADO.** «Se debate en el presente recurso si puede practicarse una anotación de embargo sobre una finca que aparece inscrita a favor del demandado con carácter privativo por haberla adquirido por herencia en estado de soltero»; en una hipoteca anterior, otorgada también en estado de soltero, resulta que la finca «tiene el carácter de vivienda habitual». «La registradora se opone a la anotación del embargo porque, conforme a lo dispuesto en el art. 144.5 RH, no resulta ni del mandamiento, ni de la diligencia de embargo, ni de la adición, que la esposa del demandado haya sido notificada, así como tampoco que la finca no tenga el carácter de vivienda habitual de la familia». Pero dice la Dirección que de aquella hipoteca «solo se puede concluir que en el Registro consta que la finca embargada fue la

vivienda habitual de su titular registral mientras estaba soltero, pero en ningún caso consta que se trate de la vivienda que este haya fijado de común acuerdo con su cónyuge como vivienda familiar (art. 70 C. de c.), que es el caso al que se refiere el art. 144.5 RH. R. 12.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrent-2) (BOE 09.07.2019).

Resolución de 12 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Torrent n.º 2 a practicar una anotación preventiva de embargo. En el recurso interpuesto por don C. G. R. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Torrent número 2, doña María Victoria Ordeig Rabadán, a practicar una anotación preventiva de embargo. Hechos I En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Requena se tramitó el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 942/2015. En dicho procedimiento se acordó el embargo de la finca registral número 23.111 de Catarroja. La referida finca aparecía inscrita a favor de don J. L.V.R., adquirida por título de herencia y en estado de soltero. Con posterioridad, dicho titular registral constituyó hipoteca en cuya inscripción consta: «En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 129.2.b de la Ley Hipotecaria, la parte hipotecante manifiesta que la finca de este número, objeto de hipoteca, tiene el carácter de vivienda habitual». II Presentado mandamiento librado el día 25 de octubre de 2017 por el letrado de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, don V. R. C., en el Registro de la Propiedad de Torrent número 2, fue calificado inicialmente por no constar las circunstancias personales del demandante y de los demandados. Para subsanar dicho defecto, se aportó al Registro mandamiento librado por doña M. I. R. A., letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, en el que se señalaban las circunstancias personales de las partes. Respecto del titular registral de la finca embargada, don J. L.V.R., se hacía constar que estaba casado. A la vista de este segundo mandamiento, la documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Naturaleza docto.: anotación de embargo. Fecha: 25/10/2017. Juzgado: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Requena. Procedimiento: Ejecución de Títulos Judiciales n.º 000942/2015. Calificado de nuevo el precedente mandamiento, en unión de Adición al Mandamiento de fecha 7 de enero de 2019, que se presentó bajo el n.º de asiento 883 del Libro Diario 68 de este Registro de la Propiedad, se suspende la anotación ordenada en el mismo, atendiendo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: 1. Notificación al cónyuge del deudor: En el Mandamiento no constaban las circunstancias personales del demandado. En la Adición al Mandamiento se dice que el deudor está casado y no resulta ni del mandamiento, ni de la diligencia de embargo, ni de la adición, que la esposa del demandado haya sido notificada, así como tampoco que la vivienda no tiene el carácter de habitual de la familia. Fundamentos de derecho: Art. 144-5 del Reglamento Hipotecario.- Régimen de recursos: Contra la precedente calificación (...) Torrent, a 4 de febrero de 2018 digo 2019 La registradora (firma ilegible) Fdo.: María Victoria Ordeig Rabadán.» III Contra la anterior nota de calificación, don C. G. R. interpuso recurso el día 13 de marzo de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos: «Motivos del recurso: Único.-Entendemos que la suspensión de la anotación de embargo decretada por el Registro de Torrent n.º dos infringe la doctrina de la DGRN que establece que, en aplicación del artículo 144.5 RH, "el Registrador sólo podrá rechazar la anotación del embargo en aplicación de este precepto, cuando del Registro resultare el carácter de vivienda habitual del bien embargado y no se acredite que el cónyuge del deudor tiene conocimiento adecuado de ello". En este sentido se pronuncian las Resoluciones de la DGRN de 25 de Octubre de 2012, y 23 de Julio de 2011 (...) Sin embargo, en el presente caso no figura en el Registro la circunstancia exigida por la doctrina de que la vivienda embargada tenga el carácter de vivienda habitual (...) Ni en el título de adquisición por herencia ni en la constitución de la hipoteca que grava la vivienda, ni en ningún otro lugar figura dicho carácter. Por lo tanto, si ese carácter de vivienda habitual no resulta del Registro, no le corresponde al Registrador realizar interpretaciones que puedan ir más allá del mandamiento judicial. En caso contrario quedarían en peor derecho los intereses del acreedor que los intereses del deudor, quien gozando de la posibilidad de acudir a la protección registral no hizo constar en el Registro el carácter de vivienda habitual. Es decir, que la especial protección que el legislador dedica a la vivienda habitual no debe suponer un menoscabo de los no menos legítimos intereses de los acreedores. A este respecto es significativo lo establecido en el fundamento de derecho tercero de la Resolución de 23 de julio de 2011 que ya hemos mencionado, y que dice lo siguiente: "En consecuencia es el órgano jurisdiccional el que debe decidir, en función de las circunstancias puestas de manifiesto en el procedimiento, si procede acceder al embargo de una vivienda y si ha de hacerse con o sin notificación al cónyuge del deudor titular. De modo que ordenado en el mandamiento subsiguiente la práctica de la anotación de aquél, no debe el registrador revisar la bondad intrínseca de aquella decisión judicial, sino que deberá estar y pasar por ella, salvo que de los libros a su cargo resulte que el bien embargado es la vivienda habitual del deudor..." Es decir, el artículo 144-5 del RH es una norma dirigida al órgano jurisdiccional, por lo que es este órgano el que debe decidir si procede el embargo de la vivienda y si ha de hacerse con o sin notificación al cónyuge del deudor titular. Por otra parte, el rechazo de la anotación del embargo se ha de emplear por el Registrador de forma restrictiva, ya que según establece la Resolución de 23 de julio de 2011, "...es más coherente con la celeridad que se precisa para evitar eventuales actuaciones fraudulentas, acceder a la anotación del embargo que rechazarla". Por todo ello consideramos que la Registradora de Torrent n.º 2 se ha excedido en sus funciones, invadiendo las competencias del órgano judicial, al realizar una interpretación de los datos contenidos en el mandamiento para llegar a la conclusión de que la vivienda embargada tiene el carácter de vivienda habitual, cuando es lo cierto que dicha circunstancia no consta en el Registro. Ello vuelve a infringir la doctrina contenida en las Resoluciones que hemos invocado, la cual establece que "respecto de los documentos judiciales, el Registrador no puede calificar más que sus defectos formales, la congruencia del mandato con el procedimiento o el juicio seguido y los obstáculos que surjan del Registro..."» IV La registradora de la Propiedad de Torrent número 2, doña María Victoria Ordeig Rabadán, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos, 40, 70 y 1.320 del Código Civil; 100 y 144 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 1998, 23 y 29 de febrero y 9 de marzo de 2000, 22 y 23 de julio de 2011, 25 de octubre de 2012 y 19 de septiembre de 2013. 1. Se debate en el presente recurso si puede practicarse una anotación de embargo sobre una finca que aparece inscrita a favor del demandado con carácter privativo por haberla adquirido por herencia en estado de soltero. Del mandamiento calificado resulta que ahora dicho titular registral está casado. Asimismo, consta en el historial registral de la finca que su titular constituyó una hipoteca en cuya inscripción consta lo siguiente: «En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 129.2.b) de la Ley Hipotecaria, la parte hipotecante manifiesta que la finca de este número, objeto de hipoteca, tiene el carácter de vivienda habitual». La registradora se opone a la anotación del embargo porque, conforme a lo dispuesto en el artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario, no resulta ni del mandamiento, ni

de la diligencia de embargo, ni de la adición, que la esposa del demandado haya sido notificada, así como tampoco que la finca no tenga el carácter de vivienda habitual de la familia. 2. El artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario determina que cuando la ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquel carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado. Este Centro Directivo ha manifestado que el registrador sólo puede rechazar la anotación del embargo en aplicación de este precepto cuando del Registro resultare el carácter de vivienda habitual del bien embargado y no se acredite que el cónyuge del deudor tiene conocimiento adecuado de ello. Mas si tal carácter no resultare del Registro, no compete al registrador la defensa de los intereses que pudieran estar menoscabados en el procedimiento seguido (véanse las Resoluciones citadas en los «Vistos»). La registradora no puede revisar las decisiones judiciales cuando no hay obstáculos derivados del Registro que impongan el control del cumplimiento de los requisitos de procedimiento establecidos en garantía de los derechos inscritos (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento). Por ello, cuando del Registro no resulta que la vivienda es la habitual de la familia, habrá de considerarse que es el órgano jurisdiccional el que debe decidir, en función de las circunstancias puestas de manifiesto en el procedimiento, si procede acceder al embargo de dicha vivienda y si ha de hacerse con o sin notificación al cónyuge del deudor titular, de modo que ordenado en el mandamiento subsiguiente la práctica de la anotación de aquél, no debe el registrador revisar la bondad intrínseca de aquella decisión judicial, sino que deberá estar y pasar por ella. 3. En el presente caso consta que la vivienda embargada aparece inscrita a favor del demandado, resultando del Registro dos circunstancias: a) que dicha vivienda la adquirió el ejecutado por título de herencia y en estado de soltero; b) que, encontrándose soltero, hipotecó la finca y manifestó que era su vivienda habitual, a los efectos de los establecido en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. Del mandamiento judicial que ordena la anotación del embargo trabado resulta que el titular registral está actualmente casado. A este respecto hay que considerar dos cuestiones. En primer lugar, el concepto de vivienda familiar: de acuerdo con el artículo 40 del Código Civil, el domicilio de las personas naturales es el lugar de su residencia habitual; y respecto de la vivienda familiar del matrimonio, debe atenderse al domicilio que de común acuerdo haya sido fijado así por los cónyuges (artículo 70 del Código Civil), es decir, aquél en el que de forma habitual resida la unidad familiar y donde se desarrolle la convivencia de sus miembros. De lo antes expuesto solo se puede concluir que en el Registro consta que la finca embargada fue la vivienda habitual de su titular registral mientras estaba soltero, pero en ningún caso consta que se trate de la vivienda que este haya fijado de común acuerdo con su cónyuge como vivienda familiar, que es a la que alude el artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario. Por tanto, no cabe basar la suspensión de la anotación del embargo ordenada en un presunto carácter familiar de la vivienda, y no constando este, habrá que considerar que es el órgano jurisdiccional el que debe decidir, en función de las circunstancias puestas de manifiesto en el procedimiento, si procede acceder al embargo de la vivienda y si ha de llevarse a cabo con o sin notificación al cónyuge del deudor titular. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 12 de junio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10145.pdf>

- R. 12-6-2019.- R.P. Zafra.- **OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA.** La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones. Pero en el caso concreto la registradora señalaba como defecto que no se aportan las coordenadas georreferenciadas de la finca y que no pueden tomarse de la certificación catastral aportada, al referirse estas a una porción de terreno mayor que la inscrita en más de un 10 % (art. 201.3 LH); y que sería necesario «entablar cualquiera de los procedimientos de los arts. 199 o 201 LH, para hacer constar el exceso de cabida y las coordenadas georreferenciadas de la parcela». Y la Dirección estima el recurso, porque la calificación registral «no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de las nuevas construcciones (nave almacén y nave cochera) respecto de la finca en la que se ubica, como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de dicha construcción respecto de los linderos de la finca –estando situada además en los límites de la parcela– (cfr. R. 06.09.2016, R. 28.09.2016 o R. 04.01.2019)». Pero por otra parte añade que «no pueden compartirse los argumentos del recurrente referidos a que no se solicita ni la rectificación descriptiva ni la inscripción de la representación gráfica», porque «no sólo se reseña en el título presentado la rectificación de descripción de la finca, sino que ésta se apoya en la certificación catastral para acreditar la misma»; y porque «la inscripción de la representación gráfica catastral debe entenderse solicitada en el título considerando que la descripción de la finca se ajusta a tal representación gráfica catastral que se incorpora al mismo»; y recuerda el pto. 2.ª Res. Circ. 03.11.2015, según el cual «se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore». Resolución un poco confusa, en la que no se sabe muy bien por qué se estima el recurso ni por qué después no pueden compartirse algunos argumentos del recurrente: si el registrador debe alegar dudas justificadas de extralimitación, parece que la mayor justificación es la falta de georreferenciación de la finca, a cuya necesidad la resolución dedica varios párrafos; y si debe entenderse solicitada la rectificación descriptiva, parece que lo procedente es la iniciación del procedimiento del art. 199 LH y actuar en consecuencia con el resultado. R. 12.06.2019 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 09.07.2019).

Resolución de 12 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada. En el recurso interpuesto por don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 3 de enero de 2019 ante el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, con el número 6 de protocolo, los titulares de la finca registral número 16.057 del término de Los Santos de Maimona, declararon la construcción de una nave almacén y una nave cochera. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinada y calificada la precedente escritura de declaración de obra nueva, autorizada en Los Santos de Maimona,

el tres de enero de dos mil diecinueve, ante el Notario de dicha ciudad don Carlos Duro Fernández, protocolo 6, la Registradora que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado suspender la inscripción en ella solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Uno.–La escritura calificada fue presentada telemáticamente a las veinte horas y veintisiete minutos del día tres de enero de dos mil diecinueve, causando el asiento de presentación número 1.240 del Libro Diario 171. Aportada copia en soporte papel a las once horas y treinta minutos del día treinta y uno de enero de dos mil diecinueve. Dos.–La escritura presentada documenta la declaración de obra nueva sobre la finca registral 16.057 de Los Santos de Maimona, de dos naves-cochera de una sola planta y de superficie construida 95 y 37 metros cuadrados, respectivamente. Tres.–La escritura calificada ha sido debidamente presentada los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Extremadura, habiendo sido autoliquidada del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, acompañándose para su archivo en esta oficina del ejemplar de carta de pago, modelo 600 de autoliquidación de dicho Impuesto. Fundamentos de Derecho. Primero.–La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el artículo 98 que expresamente dispone que: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad." Segundo.–El artículo 9 párrafo 1.º inciso segundo de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2.015, de 24 de junio dispone que: "asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador". En consecuencia el artículo 21 de la propia Ley Hipotecaria establece que "los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos". Paralelamente, el art. 173 del Reglamento Notarial, dispone que "en todo caso el Notario cuidará que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error, o perjuicio para tercero". Tercero.–La escritura presentada y calificada adolece del siguiente defecto de carácter subsanable: – Se suspende la inscripción de las construcciones declaradas en la escritura calificada, por no aportarse las coordenadas georreferenciadas de la finca sobre la que se declaran las construcciones de acuerdo con el criterio sentado por la DGRN en la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2.015, sobre interpretación y aplicación Ley 13/2.015, y no poder tomarse las mismas de la certificación catastral aportada, al referirse estas a una porción de terreno de 197 metros cuadrados, existiendo por tanto, respecto de la finca registral, un exceso de cabida de 29 metros cuadrados, superior al 10% de la cabida registrada, y cuya constatación registral no es posible con la sola aportación de la certificación catastral, descriptiva y gráfica, según lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria. Sería necesario entablar cualquiera de los procedimientos de los artículos 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria, para hacer constar el exceso de cabida y las coordenadas georreferenciadas de la parcela. Resolución de la DGRN de seis de septiembre de dos mil dieciséis y veintisiete de julio de dos mil diecisiete. A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho, Resuelvo: Primero.–Suspender la práctica de la inscripción pretendida, por el defecto de carácter subsanable anteriormente reseñado en el apartado tercero anterior al que me remito y doy por reproducidos en este lugar con el objeto de evitar repeticiones innecesarias. No procede tomar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada expresamente conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Segunda.–Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la escritura, haciéndoseles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...) Zafrá a veintiuno de febrero del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera.» Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, interpuso recurso el día 14 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «1. La calificación, como ha quedado dicho se basa en la diferencia existente entre la superficie registrada de la finca sobre la que se declara la obra nueva y la que resulta de la certificación catastral, añadiendo la nota de calificación que la constatación registral de tal exceso de cabida no es posible con la sola aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica, según lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipoteca, añadiendo la nota que sería necesario instar cualquiera de los procedimientos de los artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria para hacer constar tal exceso de cabida. Vemos pues que la única fundamentación legal de la nota (artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria) va referida a la imposibilidad de constatar un exceso de cabida superior al diez por ciento en base a la certificación catastral, constatación registral de exceso de cabida que no ha sido en ningún momento instada ni solicitada; dicho de otro modo, de la nota de calificación se desprendería la imposibilidad de inscribir ninguna declaración de obra nueva en fincas en las que exista tal discordancia de superficie, o la necesidad de promover el expediente del artículo 199 o el del 201 de la Ley Hipotecaria para la registración de excesos de cabida, como presupuesto necesario para la declaración de obra nueva; no existiendo desde luego ningún fundamento legal que ampare tal conclusión. 2. Como tiene reiterada la D.G.R.N., aun siendo clara e incondicionada la exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación, este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental; así será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquella, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación. Asimismo, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de "coordinación geográfica" entre la finca registral y el inmueble catastral. 3. El sorprendente razonamiento de la nota de calificación parece tener su origen en la necesidad de georreferenciar la finca sobre la que se declara la obra nueva; lo que exige la Ley es la georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por la edificación, no la georreferenciación de la finca en la que se ubica; si bien la D.G.R.N. ha resuelto que la georreferenciación de la parcela podrá solicitarse en caso de dudas fundadas; en el caso que nos ocupa, no pueden entenderse que las dudas

hayan sido fundadas, y en todo caso, la existencia de tales dudas legitimaría la exigencia de la georreferenciación de la finca, lo que en este caso se efectúa igualmente mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica; no se fundamenta ninguna duda para denegar la inscripción, ni puede en modo alguno deducirse ello de la mera discordancia de superficie de la finca entre Registro y Catastro, que por otro lado, para nada influye en el juicio sobre la corrección de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, que es, no olvidemos, el requisito que hay que cumplir. 4. En cuanto a las resoluciones que se citan en la calificación, la de 6 de septiembre de 2016 reconoce las dudas del registrador al respecto como razonables y fundadas, dudas que en el presente caso, no es que no se hayan razonado ni fundado, es que ni siquiera se han alegado; en cuanto a la de 27 de julio de 2017 no es en modo alguno aplicable al caso pues contempla el caso de que la superficie catastral es inferior a la registral, y no solo eso, inferior también a la superficie de parcela ocupada por la obra nueva que se declara. 5. Más pertinente puede ser traer a colación la Resolución de 10 de abril de 2018, dictada en recurso interpuesto por este mismo Notario frente a calificación de la misma registradora. En esta Resolución se plantea la cuestión de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la delimitación geográfica v lisa de coordenadas de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación, y a este respecto se refiere y analiza la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y se reconoce que, cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, el análisis geométrico espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación, que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca, puede resultar difícil en ocasiones, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara, y por ello, para que una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. Igual que en el caso resuelto por la Resolución citada, en el presente no se ha solicitado la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, que se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador, y no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, a la que en ningún momento se alude, ni de inscripción de la misma, ni puede considerarse implícita en el documento. En cuanto a las dudas que pudiera albergar la registradora sobre la correspondencia de la finca registral y las coordenadas aportadas, ello impediría la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca en el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, que no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso, no puede hablarse de dudas fundadas sobre la identidad de la finca, porque ni siquiera se alegan tales dudas, lo que se alega es la imposibilidad de registrar un exceso de cabida que nadie ha instado. Para que el registrador pueda tener la certeza de que la porción de suelo determinada por las coordenadas de la edificación se encuentre íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique; también el artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece, tras la citada ley de reforma que "a efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015, conllevan la necesidad de que el ámbito de calificación en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes. Las dudas de identidad que puede albergar el registrador han de 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. Ninguna de estas circunstancias resulta de la calificación ni de la documentación incorporada al expediente. Es muy clarificadora también la Resolución de 29 de marzo de 2017, en esta resolución, si bien se afirma que no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de ésta, la calificación se limitaba, como en el caso que nos ocupa, a poner de manifiesto una mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas, que se señala como defecto que impide la coordinación gráfica, pero que no puede justificar por sí las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral. Además, dicha coordinación gráfica no es presupuesto en todo caso para la inscripción de la obra nueva. Por otra parte, no se plantea en la calificación que la falta de correspondencia de la certificación catastral con la descripción de

la finca afecte a otras cuestiones como, por ejemplo, que impidiese acreditar por este medio la antigüedad de la edificación. En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas sobre la ubicación de la edificación. Tales circunstancias no concurren en el expediente y, en todo caso, deben justificarse en la nota de calificación. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, en cuanto a la ubicación de la edificación), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). 6. Bastaría desde luego con lo argumentado hasta ahora para revocar la calificación impugnada, pero es que además, en el presente caso, para evitar "a priori" que puedan surgir dudas y con carácter previo, ante la sola posibilidad de que tales dudas pudieren surgir, incorpora la escritura una certificación municipal que acredita la correspondencia de la finca registral con la parcela catastral. En consecuencia, en el presente caso, no habiendo sido alegadas ni por tanto fundadas supuestas dudas que justifiquen, no ya la necesidad de previa georreferenciación de la parcela que resulta de la certificación catastral incorporada, sino la necesidad de tramitar con carácter previo un expediente de rectificación de superficie, este defecto señalado en la nota de calificación ha de ser revocado.» IV La registradora de la Propiedad de Zafra emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 425 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2012, 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero, 2 y 29 de marzo de y 2 de junio de 2017, 10 de abril de 2018 y 4 de enero y 23 de abril de 2019. 1. Constituye el único objeto de este recurso determinar si para la constancia registral de una declaración de obra nueva finalizada, en concreto, de dos naves destinadas a cochera y almacén respectivamente, de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada, es requisito también que con carácter previo se solicite expresamente la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca en la que se ubica dicha construcción, la cual se incorpora al título. La registradora, en su calificación, señala como defecto que no se aportan las coordenadas georreferenciadas de la finca sobre la que se declaran las construcciones, y que no pueden tomarse las mismas de la certificación catastral aportada, al referirse estas a una porción de terreno de 197 metros cuadrados, existiendo por tanto, respecto de la finca registral, un exceso de cabida de 29 metros cuadrados, superior al 10% de la cabida registrada, y cuya constatación registral no es posible con la sola aportación de la certificación catastral, descriptiva y gráfica, según lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria. Entiende que a su juicio sería necesario «entablar cualquiera de los procedimientos de los artículos 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria, para hacer constar el exceso de cabida y las coordenadas georreferenciadas de la parcela». El notario autorizante recurre, alegando, en síntesis, que en la declaración de obra nueva la Ley no exige la previa georreferenciación de la finca; que no pueden entenderse que las dudas hayan sido fundadas; que la existencia de tales dudas legitimaría la exigencia de la georreferenciación de la finca, lo que en este caso se efectúa igualmente mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica; y que no se ha solicitado la georreferenciación ni la rectificación de descripción de la finca, solicitud que no puede entenderse implícita en el documento. 2. La cuestión de la previa georreferenciación de la finca en la que se ubica una construcción ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca. Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, según contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. 3. Como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica. También ha afirmado esta

Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título. Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o, aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019. La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito. 4. Sin embargo, en el caso de este expediente la nota de calificación únicamente afirma que es precisa la constatación de un exceso de cabida y que ésta no puede llevarse a efecto en base al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria al superar el 10% de la inscrita, añadiendo que debe procederse conforme a lo previsto o bien en el artículo 199 o bien en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria. Este argumento no puede mantenerse, en primer lugar, porque no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de las nuevas construcciones (nave almacén y nave cochera) respecto de la finca en la que se ubica, como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de dicha construcción respecto de los linderos de la finca –estando situada además en los límites de la parcela– (cfr. Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019). Debe recordarse que las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación, con la finalidad de permitir al interesado conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa dicha calificación, para permitirle en su caso alegar los fundamentos de Derecho en los que pueda apoyar su tesis impugnatoria de la nota de calificación o incluso completar la escritura con los datos o documentos técnicos o con la representación gráfica que permita al registrador aclarar y resolver las dudas fácticas planteadas. 5. Finalmente no pueden compartirse los argumentos del recurrente referidos a que no se solicita ni la rectificación descriptiva ni la inscripción de la representación gráfica. En primer lugar, consta en la escritura que la finca «tiene una superficie, según el título de ciento sesenta y ocho metros cuadrados (168 m2), y de ciento noventa y siete metros cuadrados (197 m2) según la certificación catastral». Por lo tanto, no sólo se reseña en el título presentado la rectificación de descripción de la finca (incluso resaltada en mayúsculas), sino que ésta se apoya en la certificación catastral para acreditar la misma. Debe recordarse que la mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, «salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo» (cfr. artículo 425 del Reglamento Hipotecario), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido. Por tanto, la rectificación descriptiva que refleja el título está sujeta a la calificación del registrador (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 12 de enero de 2012 y 2 de junio de 2017). En segundo lugar, la inscripción de la representación gráfica catastral debe entenderse solicitada en el título considerando que la descripción de la finca se ajusta a tal representación gráfica catastral que se incorpora al mismo, constando además de forma expresa que «la descripción que contiene la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble, y por ello también su conformidad a la descripción de la finca contenida en la presente». Así el punto segundo letra a de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015 afirmó que «se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore». Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 12 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10147.pdf>

- R. 12-6-2019.- R.P. Oviedo N° 5.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.** «Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral». La Dirección considera justificadas las dudas de la registradora en dos sentidos: Es evidente que esa representación invade una carretera según se aprecia en la cartografía catastral y en la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas, y ello pese a la ausencia de respuesta por parte del Ayuntamiento a la comunicación practicada por el Registro. Y, en cuanto al exceso de cabida, según resulta de la cartografía catastral, podría «encubrir con la inscripción de la representación gráfica solicitada el intento de aplicar el folio de la finca registral a una superficie colindante con la originaria finca registral, siendo el cauce apropiado para ello la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación». La Dirección reitera en esta resolución su doctrina sobre protección registral del dominio público y sobre el exceso de cabida concebible únicamente como «rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global descripción registral». R. 12.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-5) (BOE 09.07.2019).

Resolución de 12 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. En el recurso interpuesto por don R. M. N., actuando en nombre y representación de don V. M. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 5, doña Ana María Fernández Álvarez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. Hechos I Mediante instancia privada suscrita el día 24 de enero de

2019 por don R. M. N., en nombre y representación de don V. M. M. M., se solicitó, previa la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 6.836 del término de Oviedo. II Presentada el día 29 de enero de 2019 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinado y calificado el precedente documento, se suspende la inscripción, por los defectos subsanables derivados de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hecho 1.º: En el título presentado se pretende actualizar la descripción, en cuanto [sic] a cabida y linderos [sic], de la finca registral 6836 descrita en el mismo, en base a una BGA, que no es coincidente con la Certificación Catastral que de la finca también se aporta, y e [sic] la cual además dicen que no coincide con la realidad de la finca. Pese a la validación catastral positiva de dicha representación gráfica alternativa, consultado el Plan General de Ordenación Urbana del ayuntamiento de Oviedo, resulta que la finca y su representación gráfica alternativa, están ubicadas, en cuanto a su lindero con la carretera general (...), en suelo calificado como "viario general -VG-"; ello supone invasión de suelo de dominio público. Tal circunstancia se comunica a la Administración titular de dicho suelo afectado. Hecho 2.º: existen también dudas en cuanto a una posible invasión de "viario urbano -V3-" se comunica también a la Administración titular de dicho suelo posiblemente afectado. Fundamentos de Derecho 1.º y 2.º: Arts. 9.b, 10.3, de la Ley Hipotecaria, y el 199 de la misma Ley, que al regular el procedimiento para la inscripción de la delimitación georreferenciada de las fincas ya inmatriculadas, ordena que "el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado". Hecho 3.º: Se identifica en el título la finca con la parcela catastral 22 del polígono 54 de Oviedo, si bien se dice que esta última no se identifica con la realidad física de la finca. Examinados la cartografía y los antecedentes catastrales de dicha parcela 22, se observa que la misma aparece físicamente dividida en dos partes, y dicha "separación" consta también en los antecedentes del catastro, a fecha 15/07/2011, del cual resulta una parte, con edificación, de 2.638 m2, y otra mayor y claramente separada, de 6.097 m2. Por lo cual cabe pensar que a una finca inicial, cuya cabida es muy parecida a la de la finca registral cuya rectificación se pretende, se le agregó de forma extraregistrada [sic] otra de menor cabida, que sería la de la casa; y que el exceso de cabida que ahora se pretende podría responder a dicha modificación hipotecaria, que no tuvo acceso al Registro. De tal modo que existen dudas fundadas sobre la realidad de la modificación solicitada, las cuales cierran la posibilidad de iniciar el procedimiento de rectificación de descripción solicitado. Fundamentos de Derecho 3.º: Artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y arts. 9, y 199 a 203 de la Ley Hipotecaria y concordantes. Cabe por último advertir que los linderos de la finca que resultan del informe aportado no coinciden en su orientación con los que resultan del Catastro y de la BGA aportada en formato digital, apareciendo como girados hacia la derecha, correspondiéndose el Oeste del documento con el Norte de la realidad, y así correspondientemente. Debiendo procederse a la total actualización de la descripción de la finca. Contra la precedente nota de calificación (...) Oviedo, a 14 de febrero de 2019 (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora). El registrador.» III Contra la anterior nota de calificación, don R. M. N., actuando en nombre y representación de don V. M. M. M., interpuso recurso el día 14 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Primera.-En los hechos 1.º y 2.º de la calificación se argumenta que la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa que acompaña la solicitud invade el dominio público al superponerse sobre los suelos calificados como "viario general -VG-" y "viario urbano -V3-". A este respecto, y en consulta al Ayuntamiento de Oviedo como titular del dominio público mencionado, el responsable municipal informa de que el Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo (Asturias) ya ha iniciado trámite de consulta, como anunciase en el documento de calificación, y que esta está siendo tramitada en el expediente 1399-2019-5 de la sección de patrimonio. No obstante, quien suscribe, y en aras de un mayor esclarecimiento de la eventual invasión, presenta el CSV del Informe de Validación Gráfica Catastral para su anexión al citado expediente, a fin de que los técnicos responsables puedan estudiar la geometría exacta aportada a la solicitud inscripción (...) Segunda.-En el hecho 3.º de la calificación se plantea la duda fundada refiriendo a una posible modificación hipotecaria no registrada, siendo único indicio una desafortunada coincidencia de superficies entre la finca registral y una parcela del histórico catastral. Se asevera en la calificación, con acierto, que a fecha 15. 07. 2011 la cartografía catastral refleja una diferenciación de parcelas que apoya el anterior argumento. Si bien el histórico de cartografía catastral sustenta la conclusión planteada es, una vez más, la interferencia del ente fiscal en los asuntos jurídicos de propiedad inmobiliaria el culpable de tal efecto. A fin de corroborar este extremo, se adjunta informe de la Gerencia Regional del Catastro (...), donde se presenta la situación de la parcela al momento previo al inicio del procedimiento de subsanación de discrepancias, al que se vio obligado mi mandante por causa de una interpretación unilateral de Catastro; situación cartográfica análoga a la expuesta en el hecho 3.º de la calificación. Este citado procedimiento de subsanación catastral se resuelve estimando completamente sus pretensiones y corrigiendo la situación referida en el comentado hecho 3.º, hasta situarla como se encuentra en la actualidad. Debe entenderse, por tanto, que la situación cartográfica en la fecha referida en la calificación negativa hoy recurrida no solo es reconocida como errónea por el propio Catastro en la documentación aportada, sino que también supone el reconocimiento de que tal geometría no supuso modificación hipotecaria oculta, en ningún caso, al observar que una de las pruebas aceptadas por catastro es un plano de marzo de 1994 (p. 1 del acuerdo de alteración de la descripción catastral fechado el 25 de abril de 2016. Dicho plano (...)) Sobre el mismo se presentan dos datos de interés: en primer lugar, que la geometría de la parcela es concordante con la hoy presentada para la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa solicitada; y en segundo, que así también lo es la superficie resultante, observada en la esquina inferior izquierda del plano y cuantificada en 9.202,21 m². Nótese, además, que las pretensiones de mi mandante son las de devolver la geometría al momento catastral de fecha 14.11.2016, según recoge el informe catastral que acompaña (...), precisamente por, conectado con los hechos 1.º y 2.º y estos a su vez con el eventual informe municipal al respecto, adaptar la misma a las alineaciones oficiales, erróneamente modificadas en Catastro. Tercera.-Por último, y ante la acertada indicación recogida en el último párrafo de la calificación sobre el hecho de que los colindantes aparecen girados respecto de su posición real, mi mandante se allana a la postura del Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo (Asturias) y, en la medida de lo posible, se viene nuevamente a solicitar la corrección de los colindantes del asiento registral como consecuencia de la inscripción de la geometría actualizada, obviando lo expuesto en el hecho 3.º del escrito de incoación.» IV La registradora de la Propiedad de Oviedo número 5 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General, añadiendo que sometiéndose la representación gráfica alternativa presentada a nuevo informe de validación, el cual arrojaba resultado negativo, se observaba la invasión de otra parcela catastral, cuyo titular era desconocido, y que de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y de informe realizado por el Servicio de Bases Gráficas del Colegio de

Registradores resultaba una invasión del dominio público. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de marzo de 2015, 15 de marzo y 12 y 22 de abril de 2016, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 8 de marzo y 23 de abril de 2018. 1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. La registradora deniega la inscripción por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a viario general –VG– y viario urbano «V3», a la vista del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo, comunicando este extremo a la Administración a efectos de que se pronuncie sobre el alcance de la supuesta invasión; igualmente, señala como defecto que, consultados los antecedentes obrantes en la Sede Electrónica del Catastro, se aprecian modificaciones que pudieran encubrir la celebración de operaciones de modificación de entidades hipotecarias que no han tenido un adecuado acceso al Registro. En concreto, la parcela 22 del polígono 54 que se dice corresponder (con las modificaciones que resultan de la representación alternativa) con la finca registral, se encontraba formada por dos porciones contiguas, una de ellas edificada, con una superficie de 2.638 metros cuadrados, y otra con una extensión de 6.097 metros cuadrados, entendiéndose que a una finca inicial, cuya cabida es similar a la de la finca registral cuya rectificación se pretende, se le agregó otra de menor cabida, sin que hubiera accedido al Registro. Igualmente, señala un error en cuanto a la orientación de los linderos de la finca. El recurrente alega, en síntesis, en cuanto a los dos primeros defectos, que consultado el Ayuntamiento de Oviedo, con motivo de la comunicación efectuada por el Registro de la Propiedad se está llevando a cabo la oportuna consulta en la sección de Patrimonio, habiendo facilitado a ese Ayuntamiento el informe de validación catastral, a efectos de que por los técnicos se pueda examinar la geometría exacta. Y respecto del tercer defecto señalado en la nota de calificación, que la configuración física que obra en el Catastro se debía a un error en la cartografía catastral, debidamente corregida a través del correspondiente procedimiento, aportando, como prueba fundamental para la estimación de su pretensión en el indicado procedimiento de rectificación en Catastro un plano elaborado en el año 1994, lo cual es revelador de que con la inscripción de la representación gráfica solicitada no se encubre ninguna operación de modificación de entidades hipotecarias. Expresamente admite su conformidad en cuanto al último defecto señalado en la nota relativo a la incorrecta orientación de los linderos de la finca. 2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes: – La registral 6.836 del término de Oviedo fue inmatriculada en el año 1993 con una superficie de 6.290 metros cuadrados. – Se presenta representación gráfica alternativa, de la que resulta una superficie de 9.444 metros cuadrados. – La finca registral se afirma corresponder con la parcela 33900A054000220000WH, que tiene una superficie gráfica de 8.736 metros cuadrados. – Del informe de validación catastral, además de la citada parcela, resulta parcialmente afectada (en 708 metros cuadrados) la parcela 33900A054001650000WM. Del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Oviedo resultan también parcialmente afectados dos viarios. 3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a las mismas actuaciones de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. 4. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: 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 tales actuaciones, 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. 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. 5. En el presente caso las dudas de la registradora manifestadas en la nota de calificación –defectos primero y segundo– se basan en una supuesta invasión de dominio público, por resultar del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Oviedo su afectación a «viario general –VG–» y «viario urbano –V3–», comunicándose esta circunstancia a la Administración a efectos de que se manifieste sobre la posible invasión demanial detectada. Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes (supuesto de este expediente), el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley

Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público. Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio. 6. Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte el dominio público. En el concreto caso de este expediente la representación gráfica alternativa propuesta invade parcialmente ambos viarios, resultando ser uno de ellos la N-(...), poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores; y ello pese a la ausencia de respuesta por parte del Ayuntamiento a la vista de la comunicación practicada, pues la invasión demanial es evidente, tratándose de la carretera (...) y resultar la misma del análisis de la cartografía catastral y de la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas, debiéndose, en consecuencia, confirmar la calificación en cuanto a los dos primeros defectos señalados en la nota de calificación. Y ello, sin perjuicio de que, tratándose de una carretera nacional, la Administración a quien debe practicarse la comunicación será la Administración General del Estado a través del Ministerio de Fomento, pues ésta corresponde su titularidad. 7. Y por lo que respecta al tercer defecto apuntado en la nota de calificación, debe recordarse que tras la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, también es preciso en todo caso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, 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 (cfr. último párrafo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria). Además, como señaló este Centro Directivo en la Resolución 22 de abril de 2016, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto Cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, 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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad, respecto de la registral 6.836 del término de Oviedo, un exceso de cabida de 3.154 metros cuadrados, con simultánea inscripción de su representación gráfica. En relación con lo anterior, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global 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 originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. 8. Consultados los antecedentes obrantes en Catastro resulta que la actual parcela 22 del polígono 54, que se afirma corresponder con la registral 6.836 del término de Oviedo, disponía de una configuración física distinta –comprendiendo únicamente parte de la actual parcela catastral– y con una superficie muy similar a aquélla con la que figura inmatriculada la finca. Las sucesivas modificaciones operadas en la cartografía catastral (producidas en el año 2011, 2016 y 2019) apoyan la duda de la registradora, pudiéndose encubrir con la inscripción de la representación gráfica solicitada el intento de aplicar el folio de la finca registral a una superficie colindante a la originaria finca registral, siendo el cauce apropiado para ello la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente, como ha quedado expuesto en el anterior fundamento. En consecuencia, en este punto, el recurso también debe ser desestimado. 9. En cuanto a la alegación del recurrente consistente en la aportación, junto al escrito de recurso, de resolución estimatoria de la Gerencia Regional del Catastro en Asturias estimatoria de su solicitud de rectificación de la cartografía catastral, debe recordarse que no pueden ser tenidos en cuenta documentos no presentados al registrador en el momento de calificación de los títulos sujetos a inscripción (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Del mismo modo, tampoco pueden ser tomadas en consideración, a efectos de este recurso, las matizaciones efectuadas por la registradora en su informe en defensa de la nota referidas a las actuaciones realizadas por la registradora posteriores a la interposición del recurso (como el resultado del informe de validación catastral realizado

por ésta relativo a la invasión de la parcela 165 del polígono 54 o la toma en consideración del informe emitido por el Servicio de Bases Gráficas del Colegio de Registradores), pues es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017). Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 12 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10148.pdf>

- R. 13-6-2019.- R.P. Salamanca N° 3.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: PRESUNCIÓN DE CONSUMIDOR EN PRÉSTAMOS DE FINALIDAD MIXTA. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LAS NORMAS DE DEFENSA DE CONSUMIDORES SE APLICAN CUANDO LO ES EL AVALISTA.** Se trata de un préstamo hecho por una entidad financiera a un matrimonio, empresarios agrícolas, que lo destinan a «cancelar préstamos varios» y adquirir maquinaria agrícola, avalado por una hija no empresaria y garantizado con hipoteca sobre una vivienda que no es vivienda habitual de los prestatarios: –Se debate en primer lugar si es aplicable la normativa de protección a los consumidores (RDLeg. 1/16.11.2007, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), porque la registradora entiende que el destino a «cancelar préstamos varios» no tiene carácter empresarial. La Dirección toma como guía la S. 05.04.2017, en la que se resuelve un supuesto de contrato con doble finalidad (personal y profesional), estableciendo que lo decisivo es el destino predominante y, si este no resulta claramente, debe presumirse una finalidad personal y una consideración del contratante como consumidor. Es lo que procede en este caso, en el que no resulta el destino predominante. No obstante, «en este contrato se han cumplido, tanto respecto de los prestatarios como respecto de la avalista, todos los requisitos de transparencia material que son susceptibles de control desde el ámbito de la calificación registral, como son la firma de la fiper, su concreto contenido informativo y la confección de la denominada expresión manuscrita respecto a su conocimiento de la existencia de una cláusula suelo». –Y en segundo, si un interés moratorio de más de dos puntos sobre el ordinario puede considerarse abusivo, dada la condición de consumidora en la avalista. La Dirección reitera la doctrina de las R. 29.09.2014 y R. 28.04.2015 sobre aplicación de la normativa de consumidores cuando lo es el fiador, avalista o hipotecante no deudor; además, «aun cuando la aplicación de la legislación de consumo al contrato de fianza no provoca efectos sobre la cláusula de los intereses de demora en la relación jurídica bilateral entre el prestamista y el prestatario, dado que esta última queda igualmente sujeta a la referida legislación de consumo, [...] procede confirmar el defecto relativo a la nulidad por abusividad de la cláusula de los intereses de demora». R. 13.06.2019 (Caja Rural de Salamanca, S.C.C., contra Registro de la Propiedad de Salamanca-3) (BOE 09.07.2019).

Resolución de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Salamanca n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario concedido por la indicada entidad por la razón de considerar abusiva la cláusula referida al interés moratorio. En el recurso interpuesto por doña S. C. T., en nombre y representación de la entidad «Caja Rural de Salamanca, S.C.C.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Salamanca número 3, doña Cecilia Sánchez Fernández-Tresguerres, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario concedido por la indicada entidad por la razón de considerar abusiva la cláusulas referida al interés moratorio. Hechos I Mediante escritura otorgada ante el notario de Salamanca, don Carlos Hernández Fernández-Canteli, el día 27 de diciembre de 2018, con el número 4.388 de protocolo, dos personas físicas constituyeron hipoteca sobre una finca de su propiedad, una vivienda sita en la ciudad de Salamanca, que se declaraba que no era su vivienda habitual, en garantía de un préstamo hipotecario concedido por la entidad «Caja Rural de Salamanca, S.C.C.», a favor de las mismas personas hipotecantes, destinado a «la cancelación de préstamos varios y a la adquisición de una cabeza tractora para el ejercicio de su actividad empresarial» de ambos, y en el que aparecía como avalista una hija de los mismos. II Presentada telemáticamente dicha escritura el mismo día de su otorgamiento en el Registro de la Propiedad de Salamanca número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 100 del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 27/12/2018, bajo el asiento número 1757 del Tomo 34 del Libro Diario y número de entrada 1897/2018, que corresponde a Escritura de préstamo hipotecario otorgada por Caja Rural de Salamanca, autorizada por Don Carlos Hernández Fernández-Canteli, el día 27/12/2018, bajo el número 4388 de su Protocolo, he resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Resultan de la cláusula sexta de la escritura que es objeto de calificación, cuando estipula un interés de demora fijado en el tipo fijo del 17,56%, cuando la finalidad del préstamo, de un lado, es mixta –cancelar «préstamos varios» y adquirir maquinaria necesaria para el ejercicio de actividad industrial–, y de otro lado, interviene Doña L. A. G. como avalista, sin que conste su profesión y resultando del documento que actúa en un ámbito ajeno a la actividad mercantil/industrial de los prestatarios hipotecantes, Don J. O. A. S. y Doña M. P. G. R. Fundamentos de Derecho: Resultan del marco normativo general de protección del consumidor, definido por los Directivas 2011/83/UE, por la que se modifica la Directiva 93/13/CEE, y el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, cuyo artículo 3 establece, con carácter general: "A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión." Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.» La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016, que en la contratación con consumidores, declara abusivo todo tipo de interés de demora que exceda en dos puntos del tipo de interés ordinario pactado en el contrato. Y el Auto del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea (Sala Sexta) de 19 de noviembre de 2015, que, en síntesis de doctrina, establece que los artículos 1, apartado 1 y 2

letra b) de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que dicha Directiva pueda aplicarse a un contrato de garantía inmobiliaria o de fianza celebrado entre una persona física y una entidad para garantizar obligaciones que una sociedad mercantil o empresario ha asumido contractualmente frente, la referida entidad en el marco de un contrato de crédito, cuando esa persona física actúe con un propósito ajeno a la actividad profesional y carezca de vínculos funcionales con la citada sociedad. Y, por considerarlo un defecto subsanable, procedo a suspender la práctica de los asientos solicitados. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...). Salamanca, a veinticuatro de enero de 2019. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Cecilia Sánchez Fernández-Tresguerres». III La entidad «Caja Rural de Salamanca, S.C.C.» recibió el día 25 de enero de 2019 notificación de la expresada calificación desfavorable, por lo que, dentro del plazo de quince días, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se solicitó la aplicación del cuadro de sustituciones a fin de que por el registrador sustituto, correspondiendo tal asignación al registrador de la Propiedad de Alba de Tormes, se calificase favorablemente el título, acordando su completa inscripción. La registradora de la Propiedad accidental de Alba de Tormes, doña Sara Rubio Martín, con fecha 26 de febrero de 2019, formuló la correspondiente calificación sustitutoria en la que se confirmó la nota recurrida con la misma argumentación contenida en la precedente. Finalmente, con fecha 27 de febrero de 2019, se notificó la calificación sustitutoria desfavorable a la entidad solicitante. Contra la nota de calificación sustituida, doña S. C. T., en nombre y representación de la entidad «Caja Rural de Salamanca, S.C.C.», interpuso recurso el día 25 de marzo de 2019 en virtud de escrito y los siguientes términos: «Hechos y fundamentos. Primero.–(...). Tercero.–En primer lugar, y respecto a la finalidad de la operación, contrariamente a lo dispuesto en la calificación recurrida, la finalidad del préstamo está totalmente adscrita a actividad comercial/industrial de los prestatarios. Tal como se establece en la cláusula Séptima de la referida escritura, así como en el Exponen II de la misma, la finalidad del préstamo es la «cancelación de préstamos varios y adquisición de cabeza tractora para el ejercicio de su actividad empresarial». La realidad, y lo que debe entenderse de dicha redacción, es que tanto los préstamos cancelados como la adquisición de la cabeza tractora eran para el ejercicio de la actividad profesional de los prestatarios. No se trata de una operación con finalidad mixta, sino que el destino era completamente la actividad empresarial de los prestatarios. Así queda constatado igualmente con el manuscrito (...) en el que se manifiesta claramente por el propio prestatario que los préstamos cancelados con el préstamo hipotecarlo suscrito con Caja Rural de Salamanca también estaban destinados a la actividad profesional de los prestatarios. Por tanto, se trata en este caso de un préstamo destinado íntegramente a actividad mercantil/industrial, por lo que no resultan aplicables ni la doctrina ni los controles relativos a consumidores. Cuarto.–Sin perjuicio de la anterior alegación, y dado que la base de la calificación desfavorable recurrida es la consideración del interés de demora pactado como abusivo dada la intervención de D.ª L. A. G. como garante persona física ajena a la actividad profesional objeto del préstamo, debemos manifestar que la nota de calificación impugnada contradice la doctrina de la DGRN, expresada en la Resolución número 13614/2017, de 31 de octubre de 2017 (RJ\2017\6060), que estableció que la condición de consumidor del garante de un préstamo hipotecario no determina la extensión del control de abusividad respecto de las cláusulas del contrato principal de préstamo garantizado, entre las que se encuentra el pacto sobre los intereses moratorios. En relación al que, tratándose de una operación de crédito entre profesionales en la que el prestatario actúa en el ámbito de su actividad empresarial, no resultan aplicables los controles normativos y jurisprudenciales de protección de los consumidores y, por tanto, tampoco los límites que respecto a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios ha impuesto el TS en la contratación con consumidores. Por tanto, la calificación desfavorable recurrida infringe la doctrina de la DGRN resumida en la citada resolución, de tal manera que no resulta conforme a derecho la suspensión de la inscripción por este motivo, al no resultar aplicables al pacto sobre los intereses de demora alcanzado entre prestamista y prestatarios no consumidores, los controles de abusividad específicos de consumo; sin que la condición ajena de la garante respecto de la actividad profesional de los prestatarios a la que va destinada la operación implique a efectos del pacto sobre intereses moratorios la aplicación de los controles y criterios específicos de consumo. Por lo expuesto, A la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la calificación desfavorable de la Ilma. Sra. Registradora del Registro de la Propiedad número 3 de Salamanca de fecha 24 de enero de 2019 por la que acordaba suspender la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario formalizada el 27 de diciembre de 2018 ante el Notario D. Carlos Hernández Fernández-Canteli, bajo el número 4388 de su protocolo y, en su virtud y previos los trámites que procedan, dicte resolución por la que estimando el presente recurso, revoque la nota de calificación recurrida, ordenando la inscripción del título». V Notificada la interposición del recurso al notario de Salamanca, Carlos Hernández Fernández Canteli, como autorizante de la escritura de préstamo hipotecario cuya inscripción se había suspendido, éste presentó el día 11 de abril de 2019 su escrito de alegaciones con el siguiente tenor: «Carlos Hernández Fernández Canteli se adhiere al recurso planteado entendiendo que sin perjuicio del carácter accesorio del aval respecto a la operación principal de préstamo, habría que distinguir dos relaciones distintas: a) Entidad financiera-prestatario. b) Entidad financiera-avalista. La primera relación sería una operación pura mercantil que se regiría por las condiciones generales establecidas en el préstamo. La segunda relación en principio se regiría por las mismas condiciones con las limitaciones establecidas en la Ley de consumidores y usuarios. Y todo ello en base a que si el aval se realizara fuera del documento del préstamo, como un documento separado y no del mismo documento, el aval no condicionaría las condiciones generales establecidas en el préstamo general». VI La Registradora de la Propiedad emitió informe el día 8 de abril de 2019, confirmando la nota de calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1109, 1129, 1256, 1826, 1832, 1833 y 1852 del Código Civil; 12, 18, 19 bis, 27, 98, 107, 110.2, 114, 129.2.c), 130, 143, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 51.6.ª, 234.1.3.ª, 235, 238 y 241 del Reglamento Hipotecario; 517.2.4 y 682 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 4 y 83 a 91 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 1, 3, 5, 7 y 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; 2, 19 y 30 de la Orden EHA/ 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; 3 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 3 de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo; 3 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los

consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de marzo de 1998, 20 de enero de 2005, 13 de marzo de 2013 y 21 de enero de 2015, y los autos del mismo tribunal de 19 de noviembre de 2015 y 14 de septiembre de 2016; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1997, 9 de marzo de 2001, 5 de octubre de 2005, 19 de abril de 2006, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 27 de mayo y 16 de diciembre de 2009, 18 de junio de 2012, 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, 8 de septiembre de 2014, 25 de marzo, 22 de abril y 23 de diciembre de 2015, 17 y 18 de febrero y 3 de junio de 2016, 5 de abril y 7 de noviembre de 2017 y 17 de mayo de 2018; la sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 30 de septiembre de 2015; el auto de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 6 de abril de 2016; la sentencia del Juzgado de lo Mercantil número 1 de San Sebastián de 2 de octubre de 2014; la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Écija de 11 de diciembre de 2015; la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Bilbao de 23 de mayo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 y 19 de septiembre y 28 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 25 de abril, 23 de julio, 1 de agosto, 9 y 13 de septiembre y 2, 3, 4, 6 y 9 de octubre de 2014, 22 de enero, 4 de febrero, 30 de marzo, 28 de abril, 13, 22 y 28 de julio, 25 de septiembre, 9, 10 y 21 de octubre, 10 y 17 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 4 de enero, 10 de febrero, 9 y 10 de marzo, 1 de julio y 24 de noviembre de 2016 y 26 de julio de 2017, sobre aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, en general, y de 29 de septiembre de 2014 y 14 de julio y 31 de octubre de 2017, específicas en cuanto a los garantes de deuda ajena.

1. Cuestiones a resolver. En el presente expediente, dados los términos del recurso interpuesto, son dos las cuestiones a resolver: la primera, si en un préstamo destinado a una finalidad mixta es aplicable la normativa de protección de los consumidores, ya que la registradora calificante considera que la expresión de «cancelar préstamos varios» no tiene carácter empresarial. Y la segunda, estriba en analizar si se ajusta o no a Derecho la cláusula de la escritura de préstamo hipotecario relativa al devengo de un interés moratorio fijo del 17,56% (superior en más de dos puntos porcentuales al ordinario pactado), ya que la registradora calificante la considera abusiva por entender que la avalista interviniente, doña L. A. G., tiene la condición de consumidora y ello condiciona el contenido de las cláusulas del préstamo hipotecario avalado.

2. Antes del examen de esos defectos debe determinarse si el préstamo hipotecario objeto del recurso se encuentra o no sujeto a la legislación sobre protección de los consumidores y en qué medida (Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios de 2007, Ley 2/2009, etc.), ya que la contestación que se dé a la misma puede condicionar la respuesta que deba darse a la cuestión de fondo jurídico acerca de la abusividad de los intereses moratorios pactados. Para ello debe tenerse en cuenta que en este supuesto concurren las siguientes circunstancias: a) el prestamista es una entidad financiera; b) los prestatarios e hipotecantes son dos personas físicas que manifiestan se decidan a una actividad empresarial agrícola; c) el destino del préstamo es «cancelar préstamos varios y adquirir maquinaria necesaria para el ejercicio de actividad industrial»; d) la avalista es una persona física: la hija de los prestatarios que no se indica tenga una relación funcional con la empresa o industria de éstos; y e) la finca hipotecada es una vivienda que se manifiesta expresamente que no constituye la vivienda habitual de los prestatarios, aunque en la comparecencia se indica que es su domicilio. Además, concurren las circunstancias de que la Ficha de Información Personalizada (FIPER) ha sido suscrita tanto por los prestatarios como por el avalista, todos los cuales también han redactado la expresión manuscrita acerca de su conocimiento sobre la existencia de cláusula suelo a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios. En cuanto la información y asesoramiento notarial, el aval se ha firmado como una estipulación más dentro del contrato de préstamo hipotecario y con unidad de acto con el mismo, por lo que debe entenderse también cumplida respecto a la avalista.

3. Determinación de la normativa aplicable. El artículo 2 de la Directiva 93/13/CEE de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, define la condición de «consumidor» como «toda persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional», y como «profesional» a «toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada». De conformidad con ese marco normativo, el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, señala que constituyen su ámbito de aplicación «las relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios» (artículo 2); se consideran consumidores o usuarios «las personas físicas o jurídicas o entidades sin personalidad jurídica que actúan en un ámbito ajeno a una actividad comercial, empresarial, oficio o profesión» (artículo 3) y, se consideran empresarios «toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión» (artículo 4). Y la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, señala en el artículo 1 que constituye su ámbito de actuación: «1. Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en: a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación (...). Tienen la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional». En el presente supuesto los prestatarios-hipotecantes, que son cónyuges, manifiestan que el destino del préstamo es «cancelar préstamos varios y adquirir una cabeza tractora para el ejercicio de actividad empresarial» de los prestatarios, sin precisar si esos préstamos pertenecían a ámbito privado o empresarial; y no determinan expresamente cuál de ellos es el empresario, sino que se hace referencia únicamente a la parte prestataria, por lo que debe entenderse que ambos se decidan a la actividad empresarial de transporte de mercancías (agrícola según la registradora calificante). La registradora calificante considera que es aplicable la normativa de protección de los consumidores respecto de los prestatarios, primero, porque en la escritura no se reseña por el notario la profesión de cada uno en la comparecencia, exigencia de la Ley 10/2010, de 28 de abril, lo que excluiría la presunción de ejercicio conjunto de la industria o comercio. Y, segundo, porque la expresión de «cancelar préstamos varios» no tiene per se carácter empresarial, pudiendo incluir préstamos de carácter privado, y ese destino empresarial no se puede presumir, de conformidad con el principio contra proferentem que inspira la normativa europea y española en materia de protección del consumidor. Por tanto, sigue diciendo, se trata de un préstamo de finalidad mixta –sólo parcialmente destinado a financiar una actividad empresarial o profesional– que debe ser considerado como consumidor, como se desprende, según manifiesta en su informe, del considerando 17 de la Directiva 2011/83, de derechos de los consumidores, y del idéntico considerando 12 de la Directiva 2014/17, sobre crédito inmobiliario.

Adicionalmente, se señala en el informe como argumentación complementaria, que el Tribunal Supremo ha afirmado en reiterada jurisprudencia la naturaleza civil de la actividad agrícola, que puede constituir objeto social de una sociedad civil a efectos del artículo 1666 del Código Civil y 116 del Código de Comercio, con fundamento, en lo aplicable al caso, en los artículos 311 y 326 del mismo Código. Este criterio, sigue diciendo la registradora, ha sido validado en el ámbito fiscal, donde la Dirección General de Tributos, en su Consulta Vinculante 2380/2015, de 28 de julio, ha señalado que, puesto que las actividades agrícolas están excluidas del ámbito mercantil, la sociedad civil cuyo objeto social sea la actividad agrícola no tendrá la consideración de contribuyente del Impuesto de Sociedades por no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 7.1.a) de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y que, consecuentemente, seguirá tributando como entidad en atribución de rentas conforme al régimen especial regulado en la Sección 2 del Título X de la Ley de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Respecto a estas afirmaciones debe señalarse, en primer lugar, que, en el ámbito del ejercicio del comercio por persona casada y la consideración de consumidor del cónyuge no comerciante, el Tribunal Supremo en su Sentencia número 594/2017, de 7 de noviembre, considera, en su supuesto semejante, que la esposa (o, en su caso, el esposo), también prestataria, si bien no actuó en el marco de su propia actividad empresarial, sí tenía una vinculación funcional con dicha actividad, por cuanto, en el derecho mercantil español, los cónyuges no son ajenos a las deudas contraídas por sus consortes en el ejercicio del comercio, debiendo responder de las mismas en base a los artículos 6 y 7 del Código de Comercio, que regulan la responsabilidad del cónyuge del empresario respecto a la actividad realizada por éste, salvo oposición expresa. En cuanto al supuesto de contratos mixtos o de doble finalidad –privada y empresarial–, la regla imperante en materia de protección de consumidores no es la de aplicación automática de esta normativa especial en caso de concurrencia de una finalidad personal, sino la de aplicación de la normativa correspondiente al objeto predominante del contrato, en el caso de los préstamos y créditos, la cifra cuantitativamente mayor del capital destinado a la finalidad empresarial –cabeza tractora– o de la destinada a una finalidad personal –cancelación de préstamos varios–, si es que lo fuera. A este respecto, la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 20 de enero de 2005, C-464/01 (asunto Bay Wa AG), consideraba que en tales supuestos de contratos de doble finalidad no es aplicable la normativa de consumidores salvo que el uso profesional sea marginal hasta el punto de tener un papel insignificante en el contexto global de la operación de que se trate, siendo irrelevante a este respecto el hecho de que predomine el aspecto no profesional. Pero este criterio no ha sido recogido por las Directivas 2011/83, sobre los derechos de los consumidores, y 2014/17, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, que en sus considerandos 17 y 12 respectivamente señalan que: «No obstante, en el caso de los contratos con doble finalidad, si el contrato se celebra con un objeto en parte relacionado y en parte no relacionado con la actividad comercial de la persona y el objeto comercial es tan limitado que no predomina en el contexto general del contrato, dicha persona deberá ser considerada como consumidor». Esta misma criterio ha sido recogida por la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de abril de 2017, en la que se resuelve un supuesto de contrato con doble finalidad (personal y profesional), estableciendo que «el criterio del objeto predominante ofrece una herramienta para determinar, a través de un examen de la globalidad de las circunstancias que rodean al contrato –más allá de un criterio puramente cuantitativo– y de la apreciación de la prueba practicada, la medida en que los propósitos profesionales o no profesionales predominan en relación con un contrato en particular. De manera que, cuando no resulte acreditado claramente que un contrato se ha llevado a cabo de manera exclusiva con un propósito ya sea personal, ya sea profesional, el contratante en cuestión deberá ser considerado como consumidor si el objeto profesional no predomina en el contexto general del contrato, en atención a la globalidad de las circunstancias y a la apreciación de la prueba». En el supuesto que nos ocupa, es cierto de la escritura de préstamo hipotecario no resulta cuál es el destino predominante del préstamo, al no señalarse la cuantía aplicable a cada finalidad, y que el Tribunal Supremo ha establecido en la Sentencia dictada que la carga de la prueba corresponde al predisponente, presumiéndose, en caso contrario, una presunción de finalidad personal o lo que es lo mismo que a falta de prueba el contratante deberá ser considerado consumidor. Ahora bien, el documento manuscrito firmado por los prestatarios (documento 6) y presentado junto con el escrito de recurso, en el que manifiestan expresamente que los préstamos que se pretenden cancelar son propios de su actividad empresarial (compra de camión, de plataforma de camión y de circulante para el negocio), podría constituir suficiente prueba de que la finalidad del préstamo, en realidad, no es mixta sino exclusivamente profesional. Por último, respecto a la situación que excluye las actividades agrícolas del ámbito mercantil, debe señalarse que el hecho cierto de que los agricultores y ganaderos no estén sometidos al Derecho Mercantil, no impide su calificación como empresarios en los términos de la legislación sobre consumo y, en este sentido, la redacción dada al artículo 3 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios por la Ley 3/2014, según la cual son consumidores «las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión», llevan claramente a considerar como «no consumidor» a aquella persona física o jurídica, que adquiere maquinaria agrícola para integrarla en los usos propios de la actividad concreta de que se trate. Pero es que, además y fundamentalmente, de los términos de la escritura calificada y de la documentación complementaria lo que resulta es que la empresa de que son titulares los prestatarios no es agrícola sino de transporte de mercancías por carretera o similar, pues es el correcto significado de la expresión «cabeza tractora» es el de camión y no de tractor, lo que por si hubiera alguna duda se ratifica en el aludido documento número 6, que se acompaña al recurso, en el que se habla expresamente de compra de camiones. De todo lo expuesto se infiere que en el presente supuesto los prestatarios personas físicas tienen la condición de consumidores, dado que con la documentación aportada en ese momento de realizar la calificación recurrida, no resultó acreditado que el préstamo tuviere por finalidad exclusiva o predominante una inversión destinada a la actividad empresarial propia de los prestatarios. Por tanto, sin perjuicio de la posibilidad de acreditar lo contrario mediante la aportación de documentación adecuada al Registro de la Propiedad al solicitar una nueva calificación, en el marco de este recurso, procede determinar la aplicación de la legislación de consumo al contrato de préstamo objeto del mismo y, por tanto, la limitación a la cláusula de intereses de demora de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 de un sobregiro de dos puntos sobre el interés ordinario, lo que supone que la previsión contractual de un interés de demora del 17,56% sería nula por abusiva. 4. Determinación de la normativa aplicable. Pero el ámbito de aplicación de la normativa de protección de consumidores no se limita a las personas deudoras principales del crédito, verdaderos beneficiarios del mismo, ni atiende solamente al destino o finalidad por la que el mismo se concede, sino que su aplicabilidad se extiende a aquellos supuestos en que interviene un fiador, avalista o garante en general que, siendo consumidor, procede a garantizar un préstamo o crédito concedido a un no consumidor, porque para la determinación del carácter de consumidor del garante se debe atender a las partes que intervienen en el contrato de garantía o de fianza y no en el contrato principal. Es decir, constatada la existencia de dos relaciones jurídicas distintas, una principal y otra accesoria, las mismas deben ser

contempladas de manera autónoma, sin que la accesoria (garantía) per se asuma la naturaleza que tuviere la principal (préstamo). Los Autos del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 19 de noviembre de 2015, C-74/15 (asunto Tarcau) y de 14 de septiembre de 2016, C-534/15 (asunto Dumitras), en el primero de los cuales se solicitaba anulación de los contratos de garantía hipotecaria y de la fianza y en el segundo la nulidad de determinadas cláusulas de los contratos de crédito por abusivas, señalan que «los artículos 1, apartado 1, y 2, letra b), de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que dicha Directiva puede aplicarse a un contrato de garantía inmobiliaria o de fianza celebrado entre una persona física y una entidad de crédito para garantizar las obligaciones que una sociedad mercantil ha asumido contractualmente frente a la referida entidad en el marco de un contrato de crédito, cuando esa persona física actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional y carezca de vínculos funcionales con la citada sociedad». Los argumentos de estos autos (adoptan esta forma porque la respuesta a esta cuestión prejudicial no suscita ninguna duda razonable en el tribunal –artículo 99 del Reglamento de Procedimiento–), tomando como modelo el primero, son los siguientes: a) las normas uniformes sobre cláusulas abusivas deben aplicarse a todos los contratos celebrados, sean del tipo que sean, entre un profesional y un consumidor (apartado 21), por lo que, sin perjuicio de las posibles excepciones, el objeto del contrato carece de pertinencia para definir el ámbito de aplicación de la Directiva 93/13/CEE, al contrario que otras Directivas cuyo ámbito de aplicación es más específico (apartado 22); b) la Directiva 93/13/CEE define los contratos a los que se aplica atendiendo a la condición de los contratantes, según actúen o no en el marco de su actividad profesional (apartado 23), lo que responde a la idea «que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo referido tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información, situación que le lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en el contenido de éstas» (apartado 24); c) esta protección es especialmente importante en el caso de un contrato de garantía o de fianza celebrado entre una entidad financiera y un consumidor porque el compromiso personal del garante o del fiador de pagar la deuda asumida contractualmente por un tercero comporta para quien lo asume obligaciones onerosas, que tienen como efecto gravar su propio patrimonio con un riesgo financiero a menudo difícil de calibrar (apartado 25), y d) si bien el contrato de fianza o garantía puede calificarse, en cuanto a su objeto, de contrato accesorio con respecto al contrato principal del que emana la deuda que garantiza, se trata de un contrato distinto desde el punto de vista de las partes contratantes, ya que se celebra entre personas distintas de las partes en el contrato principal y, por tanto, la calidad en la que las mismas actuaron debe apreciarse con respecto a las partes en el contrato de garantía o de fianza (apartado 26). De conformidad con esta doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, el actual criterio mayoritario de los órganos jurisdiccionales españoles se inclina por aplicar, al amparo del artículo 4 bis de la Ley Orgánica del Poder Judicial española, directamente la citada jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la materia, acudiendo, como presupuesto previo para la determinación del ordenamiento jurídico aplicable, a la indagación acerca de la condición del fiador o hipotecante de deuda ajena, en su relación con el objeto garantizado o con su actividad profesional pues, como hemos visto, la condición de consumidor del garante no viene determinada por razón de la naturaleza de la obligación garantizada con la fianza. Es por ello que, en la actualidad en el Derecho español, como ya ha declarado el Tribunal Supremo –Sala Civil– en su Sentencia número 1901/2018, de 17 de mayo, siguiendo camino marcado por numerosas Audiencias Provinciales, se entiende que la persona física que se constituye en garante de la ejecución de las obligaciones de una sociedad mercantil no tendrá la condición de «consumidor», en el sentido del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13, cuando el órgano judicial competente aprecie que tal garantía está relacionada con sus actividades comerciales, empresariales o profesionales o se concede por razón de los vínculos funcionales que mantiene con dicha sociedad, como ser socio, administrador o apoderado. En caso contrario, es decir, cuando el fiador actúa con fines de derecho privado, incluso aunque reúna la condición de pariente próximo de los administradores o socios de la mercantil, si se le reconoce la condición de «consumidor» y toda la protección derivada de la misma. En consecuencia, no resultando de la documentación presentada que la avalista se encuentre de alguna manera vinculada funcionalmente con los empresarios a quienes se concede el préstamo, debe reconocerse que tiene la condición de consumidora y, por tanto, que la normativa de protección de los consumidores es aplicable al contrato accesorio de aval. 5. Efectos de la declaración del carácter de consumidor del garante. En cuanto a las consecuencias de declarar que el fiador o avalista tiene la condición de consumidor, las sentencias recaídas en los juzgados y audiencias españolas sobre esta materia han sido de tres tipos: a) aquellas que, como la sentencia de 2 de octubre de 2014 del Juzgado de lo Mercantil número 1 de San Sebastián o el auto de 11 de diciembre de 2015 Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Écija, anulan la cláusula de afianzamiento, declarando la nulidad de aval y la no ejecución del avalista, en tanto que considera que la renuncia a los derechos de excusión, orden, división y exclusión, no fue justificada ni transparente y tampoco se probó que fuese negociada; b) aquellas que, como la sentencia de 30 de septiembre 2015 de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, consideran que la renuncia a los expresados beneficios legales por parte del avalista le coloca en una posición jurídica prácticamente idéntica a la del deudor principal a quien avala y queda respondiendo de la misma manera que el deudor, pero se limitan a declarar nula la renuncia por el consumidor avalista a los derechos que le reconoce el Código Civil, pero se mantiene la validez del aval prestado, en todo lo demás, y c) aquellas otras a las que, como el auto de 6 de abril de 2016 de la Audiencia Provincial de Pontevedra o la sentencia de 23 de mayo de 2017 del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Bilbao, la apreciación de la condición de consumidor del avalista o garante hipotecario, les lleva a aplicar la correspondiente normativa de protección del consumidor, y a anular por abusiva, a todos los efectos, la propia cláusula de intereses moratorio de un contrato de crédito, incluso respecto a los prestatarios, a pesar de que el préstamo tenía por objeto la financiación de una empresa. Con todo, el Tribunal Europeo no establece que las cláusulas de garantía o fianza prestadas por estas personas en operaciones de préstamo con sociedades mercantiles sean nulas. El aval prestado no es nulo per se, sino que será el juez nacional, quien deberá valorar en cada caso, y con las pruebas existentes, si efectivamente la cláusula de garantía en sí misma es nula (si se ha obviado totalmente la legislación de consumo), o bien solo determinadas cláusulas del propio contrato de garantía, o eventualmente también del contrato de préstamo, son inaplicables al consumidor garante. El tribunal, deberá apreciar la nulidad de la cláusula si considera que no se informó adecuadamente al consumidor, de las consecuencias que lleva, en el caso de impago del avalado, la firma del contrato de garantía, o si, se produce para la entidad financiera una ventaja desproporcionada. O, puede declarar la cláusula de afianzamiento válida, pero apreciar que no le sean aplicables, la renuncia a los derechos de excusión, orden y división (que suele predisponerse en estos contratos); o incluso que no le sean aplicables alguna de las cláusulas del contrato de préstamo, como el tipo de interés de demora, la cláusula suelo o las de vencimiento anticipado, en caso de que no se hayan cumplido respecto de las mismas con el avalista los requisitos de transparencia material y las concretas cláusulas se consideren

abusivas, aplicando la legislación de consumidores. A este respecto el Tribunal Supremo, en la expresada Sentencia número 1901/2018, de 17 de mayo, la cual no declara la nulidad del aval, establece que únicamente procede declarar la ineficacia de la cláusula suelo respecto de la fiadora que carezca de vínculo funcional con la empresa prestataria, por falta de transparencia contractual, pero no respecto de la parte prestataria, ni respecto del resto de fiadores y garantes hipotecarios que sí tengan ese vínculo funcional; sin que ahora se prejuzgue sobre si esta conclusión jurídica podrá mantenerse o no tras la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. 6. Efectos de la declaración del carácter de consumidor del garante. En el ámbito estrictamente hipotecario es destacar la doctrina sentada por esta Dirección General, referida al ámbito de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y la Orden EHA 2889/2011 de transparencia y protección de clientes de servicios bancarios, de hacer extensiva la protección que al consumidor prestatario dispensan tales normas (persona física que grava una vivienda de su propiedad), también al hipotecante no deudor persona física que grava una vivienda de su propiedad en garantía de una deuda ajena, aunque el deudor fuera una entidad mercantil y el préstamo fuera destinado a su actividad mercantil, comercial o profesional. Esta doctrina se encuentra recogida, entre otras, en las Resoluciones de 29 de septiembre de 2014 y 28 de abril de 2015. La Resolución de 29 de septiembre de 2014 señala que la exigencia de documento manuscrito impuesta por el artículo 6 de la Ley 1/2013 para los casos que el mismo prevé (singularmente, cláusulas suelo, multidivisas o swaps en los préstamos hipotecarios con consumidores), es aplicable no solo al prestatario consumidor persona física, sino también al hipotecante no deudor persona física, porque si bien el precepto habla específicamente de «cliente-deudor» y no se refiere al hipotecante no deudor, ello no debe llevar a una interpretación literal de la norma, sino que sobre ésta debe prevalecer una interpretación extensiva «proconsumidor», en coherencia con la finalidad legal de favorecer la información, y por ende la protección, de los usuarios de servicios financieros; «máxime si como ocurre en el supuesto enjuiciado tal hipotecante asume una responsabilidad personal solidaria que le separa de la responsabilidad estrictamente limitada al bien garantizado que debe presidir la figura del hipotecante no deudor conforme al artículo 140 de la Ley Hipotecaria». Por su parte la Resolución de 28 de abril de 2015 concluye que la normativa española sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (Orden EHA 2899/2011) es aplicable en los siguientes casos: «a) préstamos y créditos hipotecarios sobre una vivienda, aunque ésta no sea la habitual del hipotecante, siempre que pertenezca a una persona física, aunque ésta no sea el prestatario, que puede ser una persona jurídica; y b) préstamos y créditos hipotecarios en que el prestatario sea una persona física y que tengan por finalidad adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir (...)), un ámbito, por lo demás, muy semejante al de la nueva Ley 5/2019. El problema que se plantea, una vez fijada la aplicabilidad de la normativa protectora de los consumidores a alguno o todos los garantes concurrentes, es determinar el ámbito y alcance registral de la misma o, dicho de otro modo, si tal aplicabilidad sólo se extiende al contenido concreto del contrato de garantía o fianza, o alcanza también al propio contenido del contrato, principal, de préstamo o crédito garantizado, en el momento de practicar la inscripción. En este sentido, como regla general, se estima que si nos encontramos antes dos relaciones jurídicas distintas y autónomas y si la determinación de la aplicación de las normas uniformes sobre cláusulas abusivas debe apreciarse, como se ha explicado anteriormente, en atención a la calidad con la que los intervinientes actúan en el contrato de garantía (se encuentre éste incorporado al contrato de préstamo o se pacte posteriormente), el control de abusividad o de contenido del mismo debe circunscribirse a sus concretas cláusulas, pero no extenderse a las cláusulas específicas del contrato principal de préstamo garantizado, a la que le será aplicable la normativa que corresponda en atención, igualmente, a la condición de sus partes contratantes. Una cosa es que en el momento de aplicarse el aval o la garantía que fuere, determinada cláusula del contrato de préstamo no le sea aplicable al avalista o al hipotecante de deuda ajena; y otra bien distinta, que se deniegue la inscripción de tal cláusula cuando la misma sí es aplicable a los prestatarios e incluso a los hipotecantes de deuda ajena, porque tal denegación, al ser la inscripción de la hipoteca constitutiva, privaría de la posibilidad de accionar esa cláusula frente a las indicadas personas. Así, serían abusivos o contrarios a normas imperativas, el pacto por el que el fiador se obligue a más que el deudor principal (artículo 1826 del Código Civil), el que exonere al acreedor negligente de consentir el beneficio de excusión del fiador en el supuesto de los artículos 1832 y 1833 del Código Civil, o el de renuncia a la extinción de la fianza cuando por algún hecho del acreedor no pueda quedar subrogado en los derechos o hipotecas del mismo (artículo 1852 del Código Civil). Pero como el contrato de aval o de fianza no es inscribible, tal nulidad carecería de efectos registrales. También podrían ser abusivas e inaplicables respecto del garante, las cláusulas del contrato principal de crédito relativas a la limitación a la baja de los tipos de interés, a los límites de los intereses moratorios o a los gastos repercutibles al deudor principal, cuando éste interviene dentro del ámbito de su actividad empresarial o profesional. Pero, como ya se ha indicado anteriormente, esta circunstancia no debe impedir la inscripción de esas cláusulas para que puedan ser aplicadas al prestatario. Igualmente será de aplicación al contrato de garantía o fianza, en el que concurra la condición de consumidor en el garante, toda la normativa relativa a la información precontractual, requisitos de incorporación y transparencia material acerca de la concreta obligación que constituye su objeto, de sus condiciones económicas y de la transcendencia jurídica y económica de las obligaciones que el garante o fiador asume en caso de incumplimiento del deudor principal. Por tanto, en los contratos de fianza o garantía de un préstamo o crédito, las cláusulas que definen o delimitan el riesgo garantizado (las del préstamo) y el propio compromiso del fiador, forman parte del objeto mismo del contrato de garantía y, en tal concepto, no son susceptibles de apreciación de su carácter abusivo, que no debe referirse ni a cláusulas que describan el objeto principal del contrato ni a la relación calidad/precio de la mercancía o de la prestación; pero sí deben ser objeto del resto de los controles propios de la legislación sobre consumidores, en cuanto que el cumplimiento de los requisitos del proceso legal de contratación forma parte de la necesaria y adecuada comprensión por parte del garantconsumidor acerca de los riesgos que asume y de su cuantificación. Como se ha indicado en el primer fundamento de derecho, en este contrato se han cumplido, tanto respecto de los prestatarios como respecto de la avalista, todos los requisitos de transparencia material que son susceptibles de control desde el ámbito de la calificación registral, como son la firma de la FIPER, su concreto contenido informativo y la confección de la denominada expresión manuscrita respecto a su conocimiento de la existencia de una cláusula suelo. No obstante, aun cuando la aplicación de la legislación de consumo al contrato de fianza no provoca efectos sobre la cláusula de los intereses de demora en la relación jurídica bilateral entre el prestamista y el prestatario en los términos indicados, sin embargo, dado que esta última, conforme a lo antes razonado, queda igualmente sujeta a la referida legislación de consumo por tratarse de un préstamo de finalidad mixta en la que no se ha acreditado oportunamente en el trámite de la calificación su finalidad predominante profesional o empresarial, procede confirmar el defecto relativo a la nulidad por abusividad de la cláusula de los intereses de demora en los términos más arriba señalados. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado

desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 13 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10150.pdf>

- R. 13-6-2019.- R.P. San Javier N.º 2.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver la R. 20.09.2017), en interpretación conjunta de los arts. 671 y 651 LEC. Esta vez en un en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que no constituyen vivienda habitual. Sin embargo, señala ahora que el art. 670.4 LEC prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior por resolución del letrado de la Administración de Justicia, a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor; de manera que «hay que entender que la correcta interpretación del art. 671 LEC es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del art. 670.4 LEC»; y, como en el caso concreto, la calificación registral se ha hecho «omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso», estima el recurso. Ver el texto de los dos artículos aplicados y las resoluciones que han coincidido en esta doctrina en comentarios a la R. 20.09.2017. Téngase en cuenta que si la finca es vivienda habitual del deudor el porcentaje sube al 70 %. Debe advertirse que esa «interpretación conjunta» hecha por los registradores y por la Dirección General está siendo cuestionada por los Tribunales, y es posible que acabe por desaparecer; de hecho, esta resolución ya empieza a matizar. R. 13.06.2019 (C.E.F. Almacén de Material Eléctrico. S.A., contra Registro de la Propiedad de San Javier - 2) (BOE 09.07.2019).

Resolución de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Javier n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una plaza de garaje, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta. En el recurso interpuesto por don F. A. C. R., en nombre y representación de la mercantil «C.E.F. Almacén de Material Eléctrico. S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Javier número 2, don José Luis Alfonso Salar, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una plaza de garaje, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta. Hechos I Mediante decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación, expedidos por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de San Javier, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 51/2011, seguido a instancia de «C.E.F. Almacén de Material Eléctrico. S.A.», se adjudicó la finca registral número 30.357 de San Pedro del Pinatar a favor de la nombrada entidad por la totalidad de las cantidades reclamadas, esto es, por el precio de 5.097,49 euros, cantidad que resulta inferior al 50% de su valor de tasación, que fue de 12.350,00 euros, y se ordenó cancelar «la anotación preventiva de embargo preventivo letra "B", prorrogada, por segunda vez, por la letra "F", y las cargas e inscripciones posteriores, incluso aquellas posteriores a la certificación de cargas». II Presentada el día 13 de febrero de 2019 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinado el precedente documento, Ejecución Hipotecaria 51/2011, que fue presentado en este Registro el día 13 de febrero de 2019, con el Asiento 1034 del Diario 73, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, con arreglo a los hechos y fundamentos de derecho siguientes: Hechos: Se presenta en este Registro Testimonio de Decreto de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación, expedidos por el Juzgado de 1.ª Instancia E Instrucción N.º 7 de San Javier, en Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 51/2011, seguido a instancia de C.E.F. Almacén Material Eléctrico, S.A., por los que se adjudica la finca registral 30.357 de San Pedro del Pinatar, a favor de la nombrada entidad, con C.I.F. (...), y se ordena cancelar "la anotación preventiva de embargo preventivo letra 'B', prorrogada, por segunda vez, por la letra 'F', y las cargas e inscripciones posteriores, incluso aquellas posteriores a la certificación de cargas". No se puede practicar la inscripción del Decreto de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación que precede con arreglo a los siguientes hechos: 1. La mencionada finca 30.357 de Pinatar, se adjudica por la totalidad de las cantidades reclamadas, esto es, por el precio de 5.097,49 €, sin embargo, dicha cantidad resulta inferior al 50% de su valor de tasación, que fue de 12.350,00 euros, no pudiendo adjudicarse la repetida finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta. Fundamentos de Derecho: – Artículos 651, 670 y 671 de la LEC: "Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3..." – Resolución de 13 de febrero de 2014 de la DGRN "... supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley" para evitarles la indefensión procesal. – Resolución de la DGRN de 20 de septiembre de 2017. – Resolución de la DGRN de 20 de abril de 2018 "... en base a una interpretación sistemática y ponderada del artículo 671 de la LEC de forma conjunta con el artículo 651 de la LEC, no habiendo postores, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50 por ciento del valor de tasación de la finca. La DGRN ha tenido, ocasión de considerar esta interpretación razonada del artículo 671 de la LEC en Resolución de fecha 20 de septiembre de 2017, de la que resulta que la interpretación de dicho artículo 671 no puede ser la puramente literal –es decir, que el acreedor pueda pedir la adjudicación por el 50 por ciento del valor de tasación o por la cantidad que se le daba por todos los conceptos–, ya que producirla un resultado distorsionado, pues admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 por ciento

del valor de tasación supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de ejecución garantice entre los intereses del ejecutante –obtener la satisfacción de su crédito– y del ejecutado –no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor–. – Resolución de la DGRN de 23 de marzo de 2018 (...) – Reiteradas en Resolución de 6 de septiembre de 2018 "... solicitando el ejecutante la adjudicación de la finca (que no constituye vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 39.064,53 euros, equivalente al 27,47% del valor de tasación. El registrador se opone a la inscripción al entender que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con el 651 del mismo cuerpo legal. Ello significa que, no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca." – Por todo lo expuesto se reitera la calificación anteriormente señalada, confirmada por la DGRN, así como por diversos Juzgados de Primera Instancia – Sentencia de 4 de octubre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia N.º 9 de Santa Cruz de Tenerife y Salas de nuestras Audiencias como puede verse en el Auto de la AP de 6 de Toledo de 7 de marzo de 2017, en el Auto de la AP de Castellón (Secc. 3.ª) de 11 de diciembre de 2017 y con nuevos argumentos, en el Auto de la AP de Valencia (Secc. 9.ª) de 26 de junio de 2017 donde se sostiene que "esta interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que logra la íntegra satisfacción del derecho del ejecutante y que evita un gran perjuicio para el deudor pues seguiría pendiente una parte de deuda que el acreedor podría seguir reclamándole en el procedimiento correspondiente, no comporta, en modo alguno, imponer –pues la ley no lo ha querido así– una dación de la finca en pago de la deuda reclamada cuando el importe de ésta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquella, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene, o de no hacerlo en caso contrario". No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación negativa cabe (...) San Javier, a 20 de febrero de 2019 El Registrador. Fdo: José-Luis Alfonso Salar.» III Contra la anterior nota de calificación, don F. A. C. R., en nombre y representación de la mercantil «C.E.F. Almacén de Material Eléctrico. S.A.», interpuso recurso el día 21 de marzo de 2019 mediante escrito en los siguientes términos: «(...) Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en nombre y representación de la mercantil adjudicataria y al amparo de lo dispuesto en los arts. 324, s.s. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes Hechos Primero.–Por el titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de San Javier, se emite calificación negativa de fecha 20 de febrero de 2019, en relación a la inscripción del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación expedidos por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción n.º 7 de San Javier en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 51/2011, seguido a instancia mi representada contra D. A. C. A., por los que se adjudica la finca registral 30.357 de San Pedro del Pinatar a favor de C.E.F. Almacén Material Eléctrico, S.A., y se ordena cancelar la anotación de embargo preventivo letra "B", prorrogada por segunda vez con la letra "F", y las cargas e inscripción posteriores, incluso aquellas posteriores a la certificación de cargas. Segundo.–Por el Sr. Registrador se aduce como causa que imposibilita la inscripción la siguiente: "La mencionada finca de 30.357 de Pinatar, se adjudica porta totalidad de las cantidades reclamadas, esto es, por el precio de 5.097,49 €, sin embargo, dicha cantidad resulta inferior al 50% de su valor de tasación, que fue de 12.350 €, no pudiendo adjudicarse la repetida finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta." Funda su calificación negativa en lo resuelto por la DGRN en diversas resoluciones (20/4/2018; 23/3/2018; 6/9/2018) que transcribe parcialmente, así como en varias resoluciones judiciales (AAP de Toledo, de 7/3/ 2017; AAP de Castellón, de 11/12/2017; AAP de Valencia, de 26/6/2017). Tercero.–Con carácter previo a enunciar las causas en las que su funda este recurso gubernativo, conviene dejar constancia de que, como se ha señalado más arriba, el referido decreto de adjudicación se en un proceso de ejecución de títulos judiciales ordinario y no –como se reseña en la nota de calificación que se recurre– en un proceso de ejecución hipotecaria. La citada ejecución de títulos judiciales tuvo su origen en un proceso cambiario (autos 141/2011 del meritado Juzgado de San Javier) en el seno del cual, obviamente, el demandado fue notificado de la demanda interpuesta por mi representada, del embargo preventivo acordado sobre la finca registral n.º 30.357 de San Pedro del Pinatar, del despacho de ejecución contra su patrimonio y, ya dentro del proceso de ejecución antedicho, del anuncio en subasta pública del citado bien inmueble, de la correspondiente tasación de costas y liquidación de intereses practicada por el Ldo. de la Administración de Justicia y, finalmente, del decreto de adjudicación que nos ocupa. Mi representada es una empresa dedicada a la comercialización de materiales y componentes utilizados en el sector de las instalaciones eléctricas, la deuda reclamada judicialmente al Sr. C. lo fue por el impago de una o varias facturas y el bien inmueble adjudicado a CEF Almacén Material Eléctrico, S.A. mediante el correspondiente decreto es una plaza de garaje. Por lo tanto, en rigor, no pueden ser tomadas en consideración para la resolución de este recurso, ni la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional sobre la ejecución hipotecaria que se transcribe en la nota de calificación impugnada, ni las disposiciones de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social ni, por ende, cualesquiera resoluciones de la DGRN que se funden de modo esencial en dicha doctrina y/o en la referida Ley. A mayor abundamiento y por los mismos motivos, el dicente tampoco entiende procedente la invocación al art. 3 de nuestro Código Civil (al margen de que, aunque estuviésemos ante una genuina ejecución hipotecaria, y en base a los argumentos técnicos que se desarrollan más abajo, resultaría más que dudosa esa procedencia). Cuarto.–Causas en las que se funda el presente recurso. 1.ª El Registrador ha excedido los límites que legal y reglamentariamente se hallan previstos para la calificación de los documentos judiciales. Conforme a lo dispuesto en el art. 18 de la Ley Hipotecaria (...) Por su parte, el art. 100 del Reglamento Hipotecario, establece que (...) En consecuencia, a la vista de ambos preceptos, resulta meridiano que entre las facultades del Registrador no se encuentra la de verificar la validez de los actos dispositivos acordados en resoluciones judiciales, pues, en primer lugar, el referido artículo 18 LH restringe la calificación a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. A mayor abundamiento, aunque un decreto de adjudicación no constituye un "documento expedido por la autoridad judicial", si cuando estamos ante una resolución administrativa el Registrador no puede ampliar el alcance de su calificación (art. 99 RH) a la ejecutividad y la presunción de validez y eficacia de la que legalmente gozan los actos administrativos, no puede ofrecer dudas lo inaceptable de que el alcance de su calificación de una resolución o documento judicial –expedido en el seno de un procedimiento judicial por quien legalmente tiene atribuida esa competencia y bajo la tutela directa del órgano jurisdiccional que conoce de la ejecución–, sea superior al que

tendría la calificación registral de un documento administrativo. En su sentencia de 21 de noviembre de 2017 (STS, Pleno Sala 1.^a, resolución a la que se alude en la nota de calificación impugnada y que aquí también se reproduce), nuestro Tribunal Supremo, tras fijar tajantemente que "la función calificadoras no le permite revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia", establece la posibilidad de que el Registrador "pueda comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal". En esta sentencia, el Alto Tribunal, conociendo de la venta a tercero de una unidad productiva aprobada judicialmente en el seno de un concurso de acreedores, considera procedente la calificación negativa emitida por el Registrador (y ratificada por la DGRN) por no constar en el mandamiento de cancelación que se hubiesen respetado los requisitos previstos en el art. 155.4 en relación al acreedor hipotecario afectado por la venta directa de uno de los bienes inmuebles integrados en dicha unidad productiva: "... respecto de la función calificadoras de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC. en relación a los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado". Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta..." Asimismo, no puede desconocerse la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.^a, de 16 de abril de 2013 –que se transcribe más abajo en lo que aquí interesa–, la cual, tras recoger el criterio de la DGRN (entre otras, resolución de 3 de marzo de 2011) en relación a la obligación del Registrador de calificar determinados extremos de las resoluciones judiciales (concretamente, examinar si se ha notificado del procedimiento a quienes el Registro concede algún derecho que pueda verse afectado por la sentencia), matiza aquél y refiere que "tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito jurisdiccional", añadiendo que, en todo caso, resulta inaceptable que en los supuestos de ejecución judicial "la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación– se convierta 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". Por lo tanto, y en base a la doctrina jurisprudencial expuesta, la calificación registral relativa a los derechos de titulares de asientos que pudieran resultar afectados por la resolución judicial de que se trate, juega para garantizar el tracto sucesivo y responder a la necesidad de evitar situaciones de indefensión cuando el afectado por el acto inscribible no haya sido parte en el correspondiente procedimiento ni haya tenido posibilidad de intervención en el mismo. En consecuencia, resulta difícilmente aceptable que, como en el caso que nos ocupa, el Registrador, a través de su potestad calificadoras, pueda velar por los derechos de quienes, como demandados de ejecución, han sido parte en el correspondiente procedimiento y, en consecuencia, han tenido la oportunidad de hacer una tutela efectiva de sus intereses legítimos, habiéndose cumplido por el tribunal de modo escrupuloso con las exigencias de la necesaria contradicción procesal excluyente de la indefensión. Por lo que tal actuación quedaría en todo caso fuera del ámbito propio del Registrador de la Propiedad. 2.^a En particular, el Registrador no es competente para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un decreto de adjudicación. El Registrador de la Propiedad no es competente para revisar la conformidad a Derecho del decreto de adjudicación presentado a inscripción. No puede ofrecer dudas que esta potestad se atribuye por ley de modo exclusivo a los juzgados y tribunales competentes para conocer de los recursos (que obviamente pueden formular cualesquiera titulares de derechos que puedan verse afectados por una posible vulneración de normas o interpretación errónea en la que pueda incurrir el Ldo. de la Administración de Justicia) que contra dicho decreto sean admisibles en el ámbito de un procedimiento judicial de ejecución, resultando irrelevante a estos efectos que el Ldo. de la Administración de Justicia carezca de potestad jurisdiccional. Por lo tanto, dicha competencia en ningún caso puede ser atribuida al Registrador de la Propiedad y, por ende, tampoco a la DGRN o al Juzgado que pueda conocer de la impugnación de la calificación emitida. Como apunta la Sentencia de la A.P. de las Palmas, de 30 de octubre de 2018, que se reproduce en los fundamentos de derecho de este recurso gubernativo, "ello comporta que, incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace la DGRN respecto a cuál ha de ser el precio mínimo de adjudicación al acreedor en la subasta de una vivienda habitual (...) no podría esta Sala –como no podía el Juzgado, ni la DGRN, ni el Registrador– variar el Decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la oportunidad de hacerlo), se hayan cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio Registro para la inscripción". Conclusiones que, no podría ser de otro modo, comparte la A.P. de Córdoba en su sentencia de fecha 25 de Octubre de 2018, igualmente reproducida más abajo: "el hecho es que se trata con la calificación negativa emitida de proteger al titular de vivienda –de evitar su indefensión– pues va a perder la vivienda a fin de que obtenga una mayor rebaja de su deuda o la extinción más allá de lo que el citado precepto dispone, el 50% del tipo de tasación, que será el 60%, caso de vivienda. Pero lo cierto es que está protegiendo a una persona que es parte en ese procedimiento y es él quien tiene la defensa de sus derechos, faltando el presupuesto de la actuación del Registrador de la Propiedad para evitar situaciones de indefensión: aquí no se trata de titular de asiento posterior que resulte afectado por la ejecución, es el propio titular del bien como hipotecante no deudor, y, muchas veces, reuniendo las dos cualidades. Así, dice esa resolución (DGRN, de 23/3/2018) que 'esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal'. Aquí se está protegiendo, no a terceros titulares de asientos posteriores, sino a quien precisamente por ser parte tiene la posibilidad de defenderse, y para ello lo que hace es entrar en el fondo de la resolución, pues el estimar si procede la adjudicación en tales o cuales términos no es otra cosa que una decisión sobre el fondo que sólo al Tribunal compete (aquí en un sentido amplio, integrando al Ldo. de la Administración de Justicia, competente para estas actuaciones), estando sometida a los recursos correspondientes, de forma que si bien gana firmeza por no ser recurrida, o si se confirma tras los oportunos recursos, se le está dando una segunda oportunidad a los intereses concretos del afectado por la adjudicación, y contrariando una resolución revestida de la autoridad de la cosa Juzgada" (...) Por lo tanto, y concluyendo, ni el ejecutado está en una situación de indefensión tutelable por el

Registrador de la Propiedad, cuidando de ello el Tribunal, ni cabe entrar en revisar el fondo de la decisión judicial de cuya inscripción se trata". Pues bien, el supuesto de hecho que nos ocupa es idéntico al que examina la precitada sentencia de la A.P. de Córdoba: la calificación del Registrador responde no un obstáculo que surja del Registro de la Propiedad, sino a una comprobación de lo que aquél entiende como la interpretación adecuada viciada de las normas aplicadas por el Juzgado, labor que, evidentemente, no corresponde al Registrador de la Propiedad. Es por ello que, como no podría ser de otro modo, las resoluciones judiciales que se citan en el escrito de calificación que se recurre (AAP de Toledo, de 7/3/2017; AAP de Castellón, de 11/12/2017; AAP de Valencia, de 26 de junio de 2017), tienen su origen en los recursos planteados por los ejecutados ante los Juzgados que conocieron de esos procesos de ejecución, impugnando los correspondientes decretos de adjudicación o de cesión de la adjudicación a tercero. En ninguna de dichas resoluciones se conoce de la impugnación judicial de una nota de calificación negativa y/o de una resolución desestimatoria emitida por la DGRN. 3.ª El Registrador realiza una interpretación desajustada a Derecho del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como se ha referido más arriba, el Sr. Registrador funda su calificación en diversas resoluciones de la DGRN y varias resoluciones judiciales que, en los supuestos de subastas sin postores, vienen a entender aplicables los límites previstos en el art. 670.4 de la LEC, y no los establecidos en el art. 671 de nuestra Ley Rituaria, que es el precepto que regula específicamente dichos supuestos. Basan dicha conclusión en criterios de equidad e interpretación conjunta y teleológica de los distintos preceptos de la LEC sobre subastas de bienes muebles e inmuebles (en particular, los ya referidos y el art. 651 del mismo Cuerpo Legal) Ciertamente, la cuestión no es pacífica y ha generado controversia en el ámbito de la jurisprudencia menor. Pues bien, a partir de lo concluido al respecto por numerosas Audiencias Provinciales (A.P. de Almería, sección 1.ª, auto de 15 de febrero de 2017, A.P. de Córdoba, sección 1.ª, auto de 20 de noviembre de 2013 y sentencia de 25 de octubre de 2018; A.P. de La Rioja, sección 1ª, auto de 13 de abril de 2018; A.P. de Málaga, sección 5.ª, auto de 21 de abril de 2016; A.P. de Cádiz, sección 8.ª, auto de 15 de diciembre de 2015; o A.P. de Barcelona, sección 14.ª, auto de 15 de diciembre de 2015), esta recurrente entiende que la interpretación literal del referido artículo 671 de la LEC es la más ajustada a Derecho y que el legislador, al redactar dicho precepto, ha querido expresamente permitir que la adjudicación de inmuebles se haga por menos del 50% del valor de tasación, siempre que cubra la cantidad que se deba por todos los conceptos. Y en base a ello hacemos nuestros los argumentos y razonamientos jurídicos acogidos en las mentadas resoluciones judiciales. Fundamentos de Derecho I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la DGRN, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes. II. Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de representante legal de la mercantil adjudicataria del bien inmueble que nos ocupa (art. 325 a de la Ley Hipotecaria). III. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efecto de notificaciones el domicilio de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento de este escrito. IV. Los arts. 9 y 10 de la Constitución Española. En particular, el apartado tercero del referido artículo 9: "la Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad". Asimismo el art. 118 de nuestra Carta Magna: "es obligado cumplirlas sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto". Los arts. 18 y 100 de la Ley Hipotecaria. Igualmente, los arts. 99 y 100 del Reglamento Hipotecario. El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. V. Doctrina jurisprudencial y de la DGRN. 1.º Ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad e incompetencia del mismo para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación. "Tercero.-Resolución de los recursos. 4. (...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos Judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero si comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal" (STS, Sala 1.ª, Pleno, de 21/11/2017; EDJ 2017/243504)". "Séptimo. (...) La doctrina registral establecida en la Resolución citada (DGRN, de 1 de marzo de 2013) es la siguiente: '4. Como ya dijera la DGRN en su Resolución de 7 de noviembre de 2002 (y en las posteriores de 2 de junio de 2006, 16 de julio de 2010 y 3 de marzo de 2011), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos 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 citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con el objeto de evitar su indefensión, proscrita por el art. 24 de la Constitución Española y su corolario registral del art. 20 de la Ley Hipotecaria (...) Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será, pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; 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 (STS, Sala 3.ª, de 16 de abril de 2013; EDJ 2013/68013). "Tercero.–(...) Pues bien, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria regula la calificación registral y, respecto a los documentos de 'toda clase' sólo alcanza la calificación a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos y a la capacidad de los otorgantes. La posibilidad de calificar los Decretos de aprobación del remate por el Registrador no alcanza a la validez del acto dispositivo aprobado (ya que el art. 18 de la Ley Hipotecaria limita la calificación a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y los asientos del Registro). Y ello porque tradicionalmente la potestad calificadora del Registrador sobre los documentos que aprueban actos de transmisión del dominio en subastas administrativas y judiciales (no sólo las judiciales, en consecuencia) se desarrolla y concreta por el Reglamento Hipotecario. El artículo 99 del Reglamento Hipotecario regula el alcance –limitado– de la calificación de documentos administrativos, y el artículo 100 del Reglamento Hipotecario el también limitado de la calificación de documentos judiciales. Disponen estos preceptos que: Artículo 99 (...). Artículo 100 (...). La similitud de ambos preceptos es evidente, y si bien ha entendido la jurisprudencia que goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo respecto del judicial y, en particular, si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, ello no le permite ampliar el alcance de sus calificación ya que dada la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el titular registral y a los obstáculos que surjan del propio Registro, todo lo anterior con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista la por Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. Entre otras, así lo ha declarado la propia DGRN en su resolución de 25 de abril de 2018. Pues bien, incluso si se admitiera que habiéndose redactado el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando aún se reservaba a los Juzgados o Tribunales la competencia para el dictado del auto de aprobación del remate y adjudicación y se concluyera que los Decretos dictados por los Secretarios Judiciales (actualmente Letrados de la Administración de Justicia) no son 'expedidos por la autoridad judicial' en sentido estricto –por estar reservado el ejercicio de la potestad jurisdiccional a Juzgados y Tribunales conforme a lo dispuesto en el art 117 de la CE–, resultaría indudable que lo que no podría aceptarse en ningún caso es que el alcance de la calificación registral del documento expedido por el Letrado de la Administración de Justicia (en el seno de un procedimiento judicial seguido ante el Juzgado y bajo la tutela directa del órgano jurisdiccional que conoce de la ejecución, no se olvide) sea superior al que tendría la calificación registral del documento administrativo. Más aún cuando es al menos discutible el que pueda considerarse el Decreto del Secretario Judicial un documento no judicial sino (que es dictado por la Administración en el ejercicio de sus potestades de autotutela de sus intereses, lo que no sucede en relación con el documento expedido por el Letrado de la Administración de Justicia) desde que ya por ley 13/1/2009 de 3 de noviembre y posteriormente por ley 19/1/2015 de 13 de julio se modificó la redacción de los artículos 673 y 674 de la LEC que disponen que: "Artículo 673. Inscripción de la adquisición: título (...)" "Artículo 674. Cancelación de cargas (...). 2.º Incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación. "Cuarto... La competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto (y eventualmente su confirmación por el Juzgado) sean admisibles en el seno del procedimiento judicial de ejecución. Resulta irrelevante a estos efectos que el Secretario o LAJ carezca, como carece, de potestad jurisdiccional. Es desde esta perspectiva desde la que ha de examinarse el recurso interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia que conoció de la impugnación en juicio verbal de la calificación registral confirmada por la Dirección General de los Registros y el Notariado, partiendo, como se ha expuesto, de que la competencia para el dictado del decreto, aprobación del remate y adjudicación corresponde al Ldo. de la Administración de Justicia y de que la competencia para revisar su conformidad a Derecho (que obviamente puede instar cualquier titular de derechos que puedan verse afectados por una posible vulneración de normas o interpretación errónea en que pueda incurrir el LAJ) se atribuye por la ley al Juzgado que tramita el procedimiento –o la Audiencia Provincial al recurrir en apelación la resolución judicial dictada por el Juzgado que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria, que pueda confirmar la resolución del LAJ–. No al Registrador de la Propiedad y, en consecuencia, tampoco a la DGRN ni al Juzgado que pueda conocer de la revisión de la calificación registral emitida. Ello comporta que, incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace la DGRN respecto a cuál ha de ser el precio mínimo de adjudicación al acreedor en la subasta de una vivienda habitual (doctrina sostenida también por cierto por varias Audiencias Provinciales al conocer no de recursos contra las sentencias dictadas en juicios verbales de revisión de la calificación sino de recursos contra los Decretos de aprobación del remate y adjudicación confirmados o no por el Juzgado que conoce del proceso de ejecución), no podría esta Sala –como no podía el Juzgado, ni la DGRN, ni el Registrador– variar el Decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la posibilidad de hacerlo), se hayan cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio Registro para la inscripción. Que es lo que sucede en el presente caso, en el que la calificación negativa se funda en una pretendida infracción de las normas materiales reguladoras del precio mínimo de remate por interpretación errónea de los artículos 670 y 671 de la LEC en el supuesto de adjudicación al acreedor en subasta declarada desierta de una vivienda habitual subastada por el 60% del valor de tasación en el caso de que lo debido por todos los conceptos sea superior al 60% del valor de tasación e inferior al 70%. Ya pueda resultar perjudicado por esa interpretación el titular de la vivienda habitual subastada (lo sea el deudor o el hipotecante no deudor), ya lo puedan resultar titulares de otros derechos Inscritos sobre ese inmueble (lo que resulta cuando menos difícil puesto que la interpretación defendida por la DGRN comportaría que el precio de adjudicación lo sería la deuda por todos los conceptos, superior al 60% pero inferior al 70% –sin que quedara por tanto deuda pendiente de cobro pero tampoco existiera sobrante del remate sobre el que pudieran tener derecho terceros titulares de derechos inscritos en el Registro–), habrán de serlos interesados los que se personen en el procedimiento de ejecución que se sigue ante el Juzgado

impugnen el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por los trámites legalmente previstos en el seno de ese mismo procedimiento. El registrador podría objetar la inscripción (como podría haberlo hecho también en el caso de que se tratara de un auto de aprobación del remate y adjudicación emitido por la autoridad judicial y no un decreto) si no resultare del título que se haya oído a los titulares de derechos inscritos en el procedimiento conforme a lo establecido en la ley (procesal y/o hipotecaria). Pero no es lo que ha hecho en este procedimiento en el que no objeta que se pueda ocasionar indefensión alguna a los titulares de derechos sobre la vivienda subastada, en cuanto consta en el auto de 30 de septiembre de 2015 –folio 179 de las actuaciones– que el 2 de agosto de 2013 fue practicado el requerimiento de pago en el domicilio pactado al/los ejecutado/s, conforme a los arts. 662, 683 y 686 de la LEC y que efectuado el requerimiento judicial el deudor dejó transcurrir el término legal sin acreditar el pago de la deuda y sin que se tramitara incidente de oposición. En suma, el propietario de la vivienda subastada tuvo conocimiento del seguimiento del procedimiento y pudiendo hacerlo no se personó en el mismo ni formuló oposición a la ejecución ni recurrió el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por el 60% del precio de subasta, precio inferior al 70% pero también al de la deuda por todos los conceptos, y el único motivo aducido para la calificación negativa por el Registrador es su discrepancia con la interpretación que de los artículos 670 y 671 de la LEC hizo el LAJ respecto a sí el precio de adjudicación mínimo habría de serlo o no la deuda por todos los conceptos cuando ésta tiene un valor inferior al 70% del precio de subasta y superior al 60% de dicho precio de subasta, excediendo así claramente los límites de la potestad calificadoras establecidos no sólo por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario sino incluso si se entendiere que ‘documento expedido por la autoridad judicial ‘lo es tan sólo el expedido por el titular de la potestad jurisdiccional, los límites que para calificar documentos administrativos establece el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.’ (S.A.P. de Las Palmas, de 30 de octubre de 2018; EDJ 2018/650972; IdCendoj: 35016370042018100406). “Segundo.–Por cuestiones lógicas nos hemos de referir en primer lugar a este tema pues lo que se plantea con carácter inicial a propósito de la interpretación del art. 671, ha de tener como presupuesto que, una vez que también se discute el ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad conforme al art. 100 del Reglamento Hipotecario, pueda entrar a considerar improcedente la adjudicación acordada, procediendo a la interpretación de dicho precepto. (...) Efectivamente, el art. 100 del Reglamento Hipotecario establece que la calificación del registrador se limitará a verificar la competencia del juzgado o tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan en el Registro de la Propiedad. El Tribunal Supremo en sentencia de 21/11/2017, recurso 1209/2015, vino a decir que ‘la función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal’ La propia Dirección General de Registros y del Notariado (entre otras, su resolución de 31/5/2015), tras recordarla obligación de todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los registradores, de cumplir las resoluciones judiciales, añade que puede calificar ciertos extremos ‘entre los cuales no está el fondo de la resolución – remitiéndose a la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo, Sala I, de 21/11/2017– pero sí los obstáculos que surjan del Registro y «entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial’, aunque también matiza este ámbito de actuación (citando al efecto su resolución de 8/10/2013 y la sentencia del Tribunal Supremo, Sala III, de 16/4/2013) diciendo que ‘tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de comprender, necesariamente, el ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido o no la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos. en un supuesto de ejecución judicial como el 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’. Así en esa concreta resolución se acepta que el obstáculo registral –no intervención de titulares posteriores de inscripciones de hipoteca que no habían intervenido en el procedimiento judicial que dispone su cancelación –se encuentra saldada con el traslado conferido a los mismos en el expediente judicial, sin que nada alegaran sobre lo allí acordado. En esa misma línea la Resolución de 14.3.2018, vino a entender que el no haberse demandado al tercer poseedor posterior a la inscripción de la hipoteca, no era obstáculo para inscribir finalmente la adjudicación acordada pues ‘ha tenido posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución’ excluyendo una situación de indefensión. Por lo tanto, la calificación registral relativa. Por lo tanto, la calificación registral relativa a los derechos de los titulares de asientos que pudieran resultar afectados porta resolución judicial de que se trate, juega para garantizar el tracto sucesivo y responder a la necesidad de evitar situaciones de indefensión cuando “el afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido al menos legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento” (RDGRN de 19.6.2018 con remisión a la de 9.7.2013). En este sentido, la sentencia del Tribunal Supremo de 30/11/2011, recurso 1114/2004, niega la posible indefensión que justificaría una calificación negativa cuando el titular registral ha intervenido en el procedimiento. (...) Por lo tanto, aquí se puede decir que si con la calificación se trata de proteger al titular de la vivienda afectada por el decreto de adjudicación, éste ha sido parte y es él, no el registrador de la propiedad, quien debe defenderse, y es el Tribunal el que ha de velar por que no sufra indefensión, pues la función del Registrador no es otra que la de defender al titular de asientos que no ha intervenido en el procedimiento o no ha tenido posibilidad de hacerlo, pero cuando se da esa intervención o posibilidad, se trata de actuación que queda fuera del ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad (...) El hecho es que se trata con la calificación negativa emitida de proteger al titular de la vivienda –de evitar su indefensión– pues va a perder la vivienda a fin de que obtenga una mayor rebaja de su deuda o la extinción más allá de lo que el citado precepto dispone, el 50% del tipo de tasación, que será el 60%, caso de vivienda. Pero lo cierto es que se está protegiendo a una persona que es parte en ese procedimiento y es él, quien

tiene la defensa de sus derechos, faltando el presupuesto de la actuación del Registrador de la Propiedad para evitar situaciones de indefensión, aquí no se trata de titular de asiento posterior que resulte afectado por la ejecución, es el propio titular del bien como hipotecante no deudor, y, muchas veces, reuniendo las dos cualidades. Así dice esa resolución (RDGRN de 23/3/2018) que "esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal". Aquí se está protegiendo, no a terceros titulares de asientos posteriores, sino a quien precisamente por ser parte tiene posibilidades de defenderse, y para ello lo que hace es entrar en el fondo de la resolución, pues el estimar si procede la adjudicación en tales o cuales términos no es otra cosa que una decisión sobre el fondo que sólo al Tribunal compete (aquí en un sentido amplio, integrando al Ldo. de la Administración de Justicia, competente para estas actuaciones) estando sometida a los recursos correspondientes, de forma que si bien gana firmeza por no ser recurrida, o si se confirma tras los oportunos recursos, se le está dando una segunda oportunidad a los intereses concretos del afectado por la adjudicación, y contrariando una resolución revestida de la autoridad de la cosa juzgada. Lo que aquí se da no es un obstáculo que surja del Registro de la Propiedad, sino una comprobación de la adecuada interpretación de las normas aplicadas por el Tribunal, labor que, a juicio de esta Sala, no corresponde al Registrador de la Propiedad. Por lo tanto, y concluyendo, ni el ejecutado está en una situación de indefensión tutelable por el Registrador de la Propiedad, cuidando ya de ello el Tribunal, ni cabe entrar en revisar el fondo de la decisión judicial de cuya inscripción se trata." (S.A.P. de Córdoba, n.º 657/18, de 25/10/2018 (VLEX-759208797).

3.º De la correcta interpretación y/o aplicación del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. "Cuarto.-(...) Hay que partir de que el artículo 691.4 Ley de Enjuiciamiento Civil remite a la subasta de bienes inmuebles, lo que nos remite al artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trata en suma de interpretar este artículo 671.1 Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de subasta sin postores. 2. Lo primero que debemos decir es que la regulación que contempla el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil es omnicompreensiva, esto es, el precepto regula con minuciosidad y vocación de exclusividad y plenitud el supuesto de que no haya postores en la subasta en sede de una ejecución de bienes inmuebles. No hay en su regulación ninguna laguna que deba ser colmada acudiendo a una improcedente aplicación analógica de normas. Por lo tanto, no precisa en absoluto ser completado por el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula el supuesto de la ausencia de postores en la ejecución de bienes muebles. Huelga decir que estamos ante una ejecución hipotecaria. El artículo 691.4 establece claramente que la subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para la subasta de bienes inmuebles. Es patente pues la voluntad del legislador de excluir las reglas de la subasta de bienes muebles en sede de ejecución hipotecaria, puesto que establece que deben aplicarse las reglas de las subastas de bienes inmuebles aunque el bien hipotecado sea un bien mueble. La subasta de bienes inmuebles está regulada por el artículo 671 y es el único que debemos aplicar. No estamos ante una ejecución de bienes muebles, y por lo tanto, no se puede aplicar el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de sostener una interpretación del artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil contraria a su literalidad 3. Centrándonos por lo tanto en el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su redacción deriva de la Ley 1/13 de 14 de mayo. Observamos que en él se distinguen dos supuestos: (i) por un lado si se trata de vivienda habitual; (ii) por otro, si es una subasta de inmueble que no es vivienda habitual. (...) (ii) El caso de que el bien inmueble no sea vivienda habitual, la solución es distinta Es mucho menos tuitiva. Ello es lógico, pues en estos [sic] caso no juega el principio inspirador de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, principalmente proyectado a la protección de los deudores cuando la ejecución se proyectase sobre vivienda habitual. En este caso de subasta sin postores en caso de inmuebles que no son vivienda habitual, el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción aplicable (que es la otorgada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, aplicable en virtud de lo prevenido en la D.T.4.ª), establecía que si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien, y si no se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor puede entonces pedir la adjudicación del bien «por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos." Adelantamos ya que la conjunción disyuntiva "o" (...), a nuestro juicio deja bien claro en el precepto que el Legislador, en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en caso de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas: a) pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o bien b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. La decisión de optar por una u otra es del ejecutante. El Juzgado no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor. Y ya hemos dicho que el acreedor BBVA habla optado claramente por la segunda de estas dos alternativas. 4. A este respecto, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 21 de mayo de 2015 (ROJ: AAP B 726/2015 – ECLI:ES:APB:2015:726A) razona (...) Por su parte, resulta muy claro el Auto de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5.ª de 21 de abril de 2016, (ROJ: AAP MA 81/2016 – ECLI:ES:APMA:2016:81A), cuando refiriéndose al artículo 671 de la precitada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en caso de inmueble que no sea vivienda habitual razona que (...) Por su parte, el Auto de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 8.ª, del 15 de diciembre de 2015 (ROJ: AAP CA 200/2015 – ECLI:ES:APCA:2015:200A) razona lo siguiente: (...) En igual línea, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 12 de febrero de 2015 (ROJ: AAP B 221/2015 – ECLI:ES:APB:2015:221A) establece: (...) Los argumentos de todas estas resoluciones los hacemos nuestros". (A.A.P. de La Rioja, de 13 de abril de 2018, sección 1.ª; EDJ 2018/529920): (...) S.A.P. de Córdoba, de 25 de Octubre de 2018, más arriba referida). Finalmente, la reciente Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, n.º 211/2018, de 4 de enero de 2019, que además de transcribir en sus fundamentos de derecho buena parte de la anterior sentencia de la A.P. de La Rioja por considerarla particularmente significativa, efectúa las siguientes consideraciones: (...)» IV Mediante escrito, de fecha 26 de marzo de 2019, el registrador mantuvo su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que con fecha 21 de marzo de 2019, y a los efectos prevenidos en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria se notificó, «con acuse de recibo, al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 [sic] de los de San Javier la interposición del recurso, a los efectos de que realice las alegaciones que estime oportunas», y que no se habían recibido alegaciones por parte del organismo autorizante. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General

de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, Adelantamos ya que la conjunción disyuntiva "o" (...), a nuestro juicio deja bien claro en el precepto que el Legislador, en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en caso de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas: a) pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o bien b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. La decisión de optar por una u otra es del ejecutante. El Juzgado no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor. Y ya hemos dicho que el acreedor BBVA habla optado claramente por la segunda de estas dos alternativas. 4. A este respecto, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 21 de mayo de 2015 (ROJ: AAP B 726/2015 – ECLI:ES:APB:2015:726A) razona (...) Por su parte, resulta muy claro el Auto de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5.ª de 21 de abril de 2016, (ROJ: AAP MA 81/2016 – ECLI:ES:APMA:2016:81A), cuando refiriéndose al artículo 671 de la precitada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en caso de inmueble que no sea vivienda habitual razona que (...) Por su parte, el Auto de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 8.ª, del 15 de diciembre de 2015 (ROJ: AAP CA 200/2015 – ECLI:ES:APCA:2015:200A) razona lo siguiente: (...) En igual línea, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 12 de febrero de 2015 (ROJ: AAP B 221/2015 – ECLI:ES:APB:2015:221A) establece: (...) Los argumentos de todas estas resoluciones los hacemos nuestros". (A.A.P. de La Rioja, de 13 de abril de 2018, sección 1.ª; EDJ 2018/529920): (...) S.A.P. de Córdoba, de 25 de Octubre de 2018, más arriba referida). Finalmente, la reciente Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, n.º 211/2018, de 4 de enero de 2019, que además de transcribir en sus fundamentos de derecho buena parte de la anterior sentencia de la A.P. de La Rioja por considerarla particularmente significativa, efectúa las siguientes consideraciones: (...)» IV Mediante escrito, de fecha 26 de marzo de 2019, el registrador mantuvo su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que con fecha 21 de marzo de 2019, y a los efectos prevenidos en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria se notificó, «con acuse de recibo, al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 [sic] de los de San Javier la interposición del recurso, a los efectos de que realice las alegaciones que estime oportunas», y que no se habían recibido alegaciones por parte del organismo autorizante. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, Adelantamos ya que la conjunción disyuntiva "o" (...), a nuestro juicio deja bien claro en el precepto que el Legislador, en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en caso de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas: a) pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o bien b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. La decisión de optar por una u otra es del ejecutante. El Juzgado no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor. Y ya hemos dicho que el acreedor BBVA habla optado claramente por la segunda de estas dos alternativas. 4. A este respecto, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 21 de mayo de 2015 (ROJ: AAP B 726/2015 – ECLI:ES:APB:2015:726A) razona (...) Por su parte, resulta muy claro el Auto de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5.ª de 21 de abril de 2016, (ROJ: AAP MA 81/2016 – ECLI:ES:APMA:2016:81A), cuando refiriéndose al artículo 671 de la precitada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en caso de inmueble que no sea vivienda habitual razona que (...) Por su parte, el Auto de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 8.ª, del 15 de diciembre de 2015 (ROJ: AAP CA 200/2015 – ECLI:ES:APCA:2015:200A) razona lo siguiente: (...) En igual línea, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 12 de febrero de 2015 (ROJ: AAP B 221/2015 – ECLI:ES:APB:2015:221A) establece: (...) Los argumentos de todas estas resoluciones los hacemos nuestros". (A.A.P. de La Rioja, de 13 de abril de 2018, sección 1.ª; EDJ 2018/529920): (...) S.A.P. de Córdoba, de 25 de Octubre de 2018, más arriba referida). Finalmente, la reciente Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, n.º 211/2018, de 4 de enero de 2019, que además de transcribir en sus fundamentos de derecho buena parte de la anterior sentencia de la A.P. de La Rioja por considerarla particularmente significativa, efectúa las siguientes consideraciones: (...)» IV Mediante escrito, de fecha 26 de marzo de 2019, el registrador mantuvo su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que con fecha 21 de marzo de 2019, y a los efectos prevenidos en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria se notificó, «con acuse de recibo, al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 [sic] de los de San Javier la interposición del recurso, a los efectos de que realice las alegaciones que estime oportunas», y que no se habían recibido alegaciones por parte del organismo autorizante. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018 y 22 de febrero (2.ª), 22 y 28 de marzo y 5 y 25 de abril de 2019. 1. El registrador rechaza la inscripción de un decreto de adjudicación de una finca, que no es vivienda, sino una plaza de garaje, por el defecto de que «se adjudica por la totalidad de las cantidades reclamadas, esto es, por el precio de 5.097,49 €, sin embargo, dicha cantidad resulta inferior al 50% de su valor de tasación, que fue de 12.350,00 euros, no pudiendo adjudicarse la repetida finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta». La entidad adjudicataria de dicha finca recurre alegando, en síntesis: a) que «el Registrador ha excedido los límites que legal y reglamentariamente se hallan previstos para la calificación de los documentos judiciales»; b) en particular, que «el Registrador no es competente para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un decreto de adjudicación», y c) que «el Registrador realiza una interpretación desajustada a Derecho del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil» porque «esta recurrente entiende que la interpretación literal del referido artículo 671 de la LEC es la más ajustada a Derecho y que el legislador, al redactar dicho precepto, ha querido expresamente permitir que la adjudicación de inmuebles se haga por menos del 50% del valor de tasación, siempre que cubra la cantidad que se deba por todos los conceptos». 2. Entrando en el fondo de la cuestión planteada, hay

que señalar que el caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en varias de las Resoluciones antes citadas y nuevamente reiterada en la más reciente de 25 de abril de 2019, y conforme a lo que en ellas se sostuvo habrá de resolverse el recurso. Respecto de la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquéllas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Además de la posibilidad de acudir al procedimiento general de apremio regulado en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 129.1 de la Ley Hipotecaria prevé: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Dicho procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el Título IV de dicha ley, pero con las especialidades que recoge su Capítulo V. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que «este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el art. 132 prevé (en la actualidad, artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrada en el art. 24.1 CE». Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia número 625/2017, de 21 de noviembre, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». 3. El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, aplicable al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, dispone: «Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratase de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratase de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien». En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas» parece que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los

intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra. El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta. Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurran a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70% del valor de subasta. Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura. El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente». Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil). 4. Es cierto, como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Así lo confirma la Sentencia número 261/2015, de 13 de enero, de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «El enriquecimiento injusto no puede radicar única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50%, porque esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto». Pero hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley, conforme antes se ha expuesto. Si se respetan estos límites, no cabrá hablar de enriquecimiento injusto, salvo que, como la propia Sentencia de 13 de enero de 2015 señala, «tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante». 5. Conviene recordar cómo este Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta». Por último, debe resaltarse que, aunque Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria. 6. Alega el recurrente que no es de aplicación la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado ya que no constituye jurisprudencia. En este sentido hay que recordar que si bien las Resoluciones de la Dirección General no tienen alcance jurisprudencial, pues es cierto que la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil, sólo emana del Tribunal Supremo, sin embargo ello no impide la necesaria interpretación por este Centro Directivo de la normativa actualmente aplicable al objeto del recurso en tanto no haya un pronunciamiento con valor jurisprudencial concreto al respecto, teniendo en cuenta que la evolución legislativa es claramente favorable a la protección y defensa de los derechos e intereses del deudor hipotecario. De hecho, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o

norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro». 7. De lo razonado hasta ahora, resulta, a modo de resumen, que la doctrina más reciente y reiterada de este Centro Directivo sobre la cuestión planteada puede sintetizarse en la idea, ya expresada y que se transcribe ahora de nuevo, de que «hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley». En el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas Resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto simple y llanamente el de que «no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta», omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente. Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 13 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10151.pdf>

- R. 13-6-2019.- R.P. Hoyos.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: DATOS QUE DEBEN CONSTAR EN EL ACTA.** Se trata de un acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido del art. 208 LH. La Dirección confirma como defecto que impide la inscripción el hecho de que en el edicto se consignó como promotor del expediente al hermano y representante del verdadero promotor, ya que la identidad del promotor puede ser fundamental para los terceros y para sus posibles alegaciones, por lo que se da el incumplimiento de un trámite esencial del procedimiento. En cambio, no aprecia el defecto señalado por el registrador, de que «no se determina en el expediente el contenido de las notificaciones realizadas», porque, entre otras razones, se incorporan al acta los edictos publicados. R. 13.06.2019 (Notario Carlos Arriola Garrote contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 09.07.2019).

Resolución de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Hoyos, por la que se suspende la inscripción de un acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. En el recurso interpuesto por don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Hoyos, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de un acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Hechos I En acta autorizada ante don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, con fecha 27 de febrero de 2019, con el número 107 de protocolo, se concluyó el expediente de reanudación del tracto que había sido iniciado, ante el mismo notario, por otra acta de fecha 13 de diciembre de 2017, con el número 1.092 de protocolo, a requerimiento de don P. B. F., en relación con la finca registral número 1.731 del término de Santibáñez el Alto. II Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Hoyos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha 13 de marzo de 2.019, a las 09:45 h., se presenta en el Registro copia autorizada de escritura de acta de conclusión de expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido, autorizada por el Notario de Hoyos Don Carlos Arriola Garrote, con el número 107 de protocolo, y que causa el asiento 1354 del diario 62 Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.º El edicto publicado el 13-II-18 en el B.O.E. manifiesta que la persona que promueve el expediente y solicita la inscripción a su favor es Don G. B. F., cuando en el título se dice que actúa en representación de su hermano, Don P. B. F., quién pretende inscribir el dominio a su nombre, solicitando aclaración al respecto. 2.º Igualmente, y en relación al mismo edicto, éste se dirige nominalmente a la última registral de dominio, Doña J. B. M., añadiendo "... o, en su caso a sus ignorados herederos y a cualesquiera otras personas interesadas". Sin embargo, no se acredita el fallecimiento del titular registral, ni tampoco la condición e identidad de sus herederos, a quienes se debería dirigir nominalmente el edicto, debiéndose manifestar, en caso contrario, que se procede a notificar el edicto de la forma realizada ante la imposibilidad de conocer las personas que son herederos del titular registral, o bien, que se ignora su paradero, razones que justifiquen la publicación del edicto como forma de notificación ante la imposibilidad de hacerlo de forma personal. 3.º No se determina en el expediente el contenido de las notificaciones realizadas, siendo ello calificable por el Registrador, para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 203.1.5 LH. 4.º De acuerdo con el art. 203.1.5 LH, el Notario debe citar, reglamentariamente, entre otros, a la persona de quien procede el bien o a sus causahabientes, si fuesen conocidos, sin que tal requisito se haya cumplido, pues de la documentación aportada resulta que el bien procede de Don P. B. F., fallecido, habiéndose notificado genéricamente a los herederos del mismo siendo insuficiente, pues no se acredita la notificación a don J. B. F., heredero de quién procede el bien, según resulta acreditado, siendo ello obligatorio: siendo insuficiente la notificación genérica a los herederos de [sic]. Arts. 18 LH, 98 RH, 208 LH, 203 LH y doctrina DGRN (por todas, R. 23-IV-2018). Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...). Hoyos, a 28 de marzo de 2019.—El Registrador Interino (firma ilegible). F/do. Alfonso López Villarroel.» III Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, interpuso recurso el día 3 de abril de 2019 mediante escrito con base en los siguientes fundamentos de Derecho: «Primer defecto: El edicto publicado en la fecha señalada en la nota de calificación (trece de febrero de dos mil dieciocho) es anterior a los dos que se incorporan en el expediente y que sí constan con los datos correctos del promotor. En el publicado en el BOE el catorce de enero de dos mil diecinueve figura como promotor Don P. B. F., al igual que en el publicado el seis de agosto de dos mil dieciocho. Don G. B. F. actuó como apoderado, si bien en el primero de los edictos aparece incorrectamente como promotor del expediente, siendo corregido en los dos edictos posteriores. Segundo defecto: La titular registral, Doña J. B. M., tenía inscrita la posesión con fecha de cuatro de noviembre de mil ochocientos setenta y nueve. Ello

implica que, de nacer en la fecha de la inscripción, es decir, en el supuesto en que menos edad pudiera tener, hoy contaría 139 años, algo que excede de la expectativa de vida más longeva que pueda haber. Obviamente, desconociendo el dato acreditado documentalmente de su fallecimiento (Resolución de trece de julio de dos mil diecisiete, relativa a una [sic] auto judicial, inscrito sin dicho certificado, con doctrina que entiendo aplicable al caso presente) aunque sea fácil deducirlo por el tiempo transcurrido, no se conocen los de sus posibles herederos, de ahí que se recurra al edicto como medio de notificación, tal y como se deduce directa e inmediatamente del artículo 208.4 de la Ley Hipotecaria "sensu contrario". La imposibilidad de hallar el paradero de los ignorados herederos resulta de la propia documentación, amén del largo tiempo transcurrido desde la apertura de la sucesión. Por otra parte, en el caso presente, como reconoce el registrador, sí se ha citado a sus "ignorados herederos" como tales, esto es, con los datos de que se disponen en el expediente al efecto. Tercer defecto: La transcripción de todas las notificaciones que la ley exige o permite, dentro del marco de actuación del notario, además de innecesaria, haría el expediente muy gravoso para el cliente, que podría entender un abuso en la documentación de los hechos de que da fe el notario. No fundamenta este defecto específicamente el registrador en ningún precepto, fuera del artículo 18 de la Ley Hipotecaria (calificación registral), 98 de su reglamento (en cuanto a documentos notariales) y artículos 208 y 203 de la misma ley, donde no hallo la exigencia de reproducir en el acta la cédula de notificación. En el presente caso, bajo mi fe, en el punto segundo del acta de conclusión, se puede leer que "... constan practicadas todas las comunicaciones preceptivas, así como las diligencias llevadas a efecto en virtud de la legislación vigente, de lo que yo, el Notario, doy fe, juzgándolas suficientes, bajo mi responsabilidad, para formular la declaración que sigue". Cita el registrador "por todas" la resolución de veintitrés de abril de dos mil dieciocho, lo que parece referirse a la correspondiente al recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca, y no a la del recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ponteareas a inscribir una representación gráfica catastral y a rectificar la superficie de una finca, de igual fecha y BOE, pues esta última no entra en cuestiones relativas a la forma de practicar las notificaciones, siendo su objeto el enunciado por el fundamento de derecho 1: "Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de cabida de una finca por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, consistente en la reducción de la superficie inscrita, con base en la descripción catastral resultante de consultas descriptivas y gráficas de datos catastrales incorporadas al título 1". Ciñéndonos a aquella resolución, se insiste en la misma en la necesidad de practicar las resoluciones en la forma que prescriben los preceptos ahí citados. Concretamente, al comienzo de los fundamentos de derecho, se dice: "La registradora opone como defectos que impiden la inscripción, en primer lugar, que no consta la notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes, entendiéndose por tales a los mencionados en los linderos de la descripción de la finca registral 4.252 objeto del expediente; en segundo lugar, que no consta la notificación a la persona de quien proceden los bienes, que es la mercantil "Proyectos Salsem, S.A." ya que remitida la notificación por el notario autorizante por correo certificado con acuse de recibo, ha sido devuelta la carta con la indicación de "ausente"; y, en tercer lugar, que, estando catastrada la finca a favor de la misma mercantil, no consta que se le haya notificado como titular catastral." Nada que fundamente el defecto tercero de esta calificación ahora recurrida. Cuarto defecto: Tanto Don J. B. F., como su hermano Don G. consintieron y sabían de la adquisición del bien por su hermano en el número precedente de protocolo, autorizado ante mí el mismo día, como reza el acta de requerimiento inmediatamente posterior, por lo que ambos tenían conocimiento de la titularidad del mismo, en favor de Don P., y así prestaron previamente su conformidad ante mí. Cualquier oposición supondría ir contra sus propios actos, después de asentir a la adquisición por su hermano, conociendo tanto la titularidad registral (por la nota simple incorporada al título de adición de herencia) como la descripción catastral del inmueble (igualmente se acompaña al mismo título certificación catastral descriptiva y gráfica), así como la titularidad civil inmediatamente previa, en la persona del padre y causante común, Don P. B. G. Todo ello, según resulta del título en virtud del cual se pretende la reanudación del tracto, que el registrador ha tenido a la vista para emitir la calificación. Por todo lo anterior, solicito se revoque la calificación y se inscriba el acta de conclusión del expediente de reanudación del tracto interrumpido.» IV El registrador emitió informe confirmando su calificación en cuanto a los defectos primero y tercero de la nota, rectificándola en cuanto a los restantes, y formó expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 38, 39, 40, 198, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria; 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de septiembre de 2009, 24 de julio de 2012, 20 de septiembre de 2013, 29 de abril y 28 de octubre de 2015, 23 de mayo de 2016, 19 de octubre y 7 de noviembre de 2017, 23 de abril, 29 de mayo, 12 de junio y 31 de julio de 2018 y 1 de febrero de 2019. 1. Se trata de dilucidar en este expediente si el acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido en relación con la finca 1.731 del término de Santibáñez el Alto, reúne los requisitos suficientes para su inscripción. En concreto, después de la rectificación del registrador en cuanto a dos de los defectos comprendidos en la nota de calificación, son dos los que deben ser objeto de este recurso, el primero de ellos hace referencia a que el edicto publicado en el seno del procedimiento con fecha 13 de febrero de 2018 en el «Boletín Oficial del Estado» manifiesta que la persona que promueve el expediente y solicita la inscripción a su favor es don G. B. F., cuando en el título se dice que actúa en representación de su hermano, don P. B. F., quién realmente es quien pretende inscribir el dominio a su nombre y el segundo, tercero en la nota de calificación, señala que no se determina en el expediente el contenido de las notificaciones realizadas, siendo ello calificable por el registrador, para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 203.1.5.^a de la Ley Hipotecaria. 2. Antes de entrar en el fondo del asunto, debemos recordar que tras la modificación operada en la legislación hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, el sistema de reanudación del tracto, contemplado como un caso de concordancia entre los pronunciamientos tabulares y la realidad extrarregistral, ya sea física o jurídica, no pierde el carácter sumamente extraordinario -como auténtica excepción a uno de los principios básicos de nuestro sistema- y así señala en su artículo 198 la Ley Hipotecaria lo siguiente: «La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. (...) La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, «ex novo», regula el procedimiento de reanudación del tracto. Se trata de un expediente de carácter exclusivamente notarial -tras la desjudicialización de ésta y otras materias de naturaleza de jurisdicción voluntaria, ya que en caso de oposición debe acudir al procedimiento judicial ordinario, que habilitaría para la rectificación del Registro vía artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria que permite la inscripción de un documento público excepcionando la norma de la necesaria consecución de

titularidades y títulos formales, que establece con carácter general el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando se den determinadas circunstancias que hagan evidente la interrupción en la titulación auténtica y suficiente entre el promotor del mismo y el titular registral, existiendo una clara imposibilidad de obtención del o de los títulos ausentes. Es tradicional la doctrina de este Centro Directivo sobre el carácter excepcional del expediente de dominio como medio para lograr la reanudación del tracto, por una triple razón: a) porque tal inscripción puede lograrse sin obtener el consentimiento del titular registral ni haber entablado juicio declarativo contra él; b) porque a pesar de la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito se obtiene una declaración dominical en cuya gestación puede que no haya intervenido el favorecido por aquella presunción; y c) porque frente a la exigencia de acreditación fehaciente del título inscribible, el título que sirve de base a la declaración dominical puede ser un simple documento privado cuya suscripción por determinadas personas no queda suficientemente acreditada. Por todo ello la calificación registral del expediente ha de ser rigurosa, para evitar la vulneración de derechos de terceros (al permitirse una disminución en las formalidades) o la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias). 3. En relación con lo anterior, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos. Dispone al respecto el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, norma tercera, que «junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de éste, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos». Este apartado del citado artículo 208 de la Ley Hipotecaria, como ha señalado esta Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, debe ser interpretado conjuntamente con la regla segunda, norma cuarta, del mismo artículo, cuando dispone que «cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal». Armonizando adecuadamente ambas normas, debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada. En cuanto a la forma en que han de hacerse las notificaciones el citado artículo 203 dispone en el último párrafo de su regla quinta que el notario notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) de la misma regla y en la forma prevenida en esta Ley. Y dichos extremos son los siguientes: a) el nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación, y b) los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela. 4. Entrando en el supuesto de este expediente, la finca registral 1.731 aparece inscrita a favor de doña J. B. M. según su inscripción 1.ª de fecha 4 de noviembre de 1879 y la notificación a la citada titular registral o sus herederos se efectuó mediante edicto de fecha 13 de febrero de 2018. En dicho edicto se produjo un error, reconocido por el notario recurrente, consistente en incluir, como promotor del expediente e interesado que solicita la inscripción a su favor, a don G. B. F., cuando este actúa en representación de su hermano, don P. B. F., que es quién realmente pretende inscribir el dominio a su nombre. La correcta identificación del promotor del expediente y su reflejo en las notificaciones que se efectúen en el seno del procedimiento, es fundamental no solo para determinar su idoneidad para conseguir la inscripción a su favor acreditando ser titular actual de la finca cuyo tracto se pretende reanudar, sino también para que los posibles terceros conozcan quien es la persona que alega un derecho o que puede afectar o los que ellos ostenten sobre aquella y puedan efectuar las oportunas alegaciones. De ahí que el registrador deba, como se ha dicho anteriormente, calificar de forma rigurosa que se ha cumplido con la exigencia legal relativa a la correcta inserción literal en las notificaciones de los datos que permitan identificar al promotor. La omisión de estos datos, aunque sea derivada de la inclusión errónea de los correspondientes a otra persona, supone el incumplimiento de un trámite esencial del procedimiento que no puede entenderse subsanado por la publicación de edictos posteriores que, si bien identifican correctamente al promotor, van dirigidos nominalmente a otras personas distintas al titular registral vigente o a sus ignorados herederos, respecto de los cuales no se ha vuelto a publicar un nuevo edicto. En consecuencia, procede confirmar el defecto apreciado en la nota de calificación. 5. En cuanto al segundo defecto, señala el registrador que no se determina en el expediente el contenido de las notificaciones realizadas, siendo ello calificable por el registrador, para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 203.1.5.ª de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, siendo esto cierto, en el acta calificada el notario señala quienes son los destinatarios de las notificaciones, el concepto en que han sido notificados y las incidencias de las mismas recogidas en sendas diligencias a las que se unen los acuses de recibo y se insertan los edictos publicados. También consta en el acta presentada la manifestación expresa del notario referida a que se han efectuado las notificaciones por remisión de los pertinentes oficios comprensivos de los extremos determinados en el artículo 203.1, norma quinta, de la Ley Hipotecaria, por remisión del artículo 208, enumerando a continuación nuevamente a todos los notificados. Por lo tanto, se considera suficientemente acreditado el contenido de las preceptivas notificaciones. En consecuencia, este defecto debe decaer. Finalmente, no pueden tenerse en cuenta para la resolución de este recurso las alegaciones del registrador en su informe respecto a que se notificó la pretensión de inmatricular cuando el objeto del procedimiento era otro distinto, pues nada de esto se dijo en la nota de calificación, pues como ha reiterado esta Dirección General, el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, confirmando la nota de calificación del registrador en cuanto al primero de los defectos impugnados y revocándola respecto del segundo, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 13 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10152.pdf>

- R. 14-6-2019.- R.P. La Bañeza.- **HERENCIA: SUSTITUCIÓN VULGAR: NO ES NECESARIO**

ACREDITAR LA INEXISTENCIA DE SUSTITUTOS VULGARES DISTINTOS DE LOS QUE COMPARECEN. DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA. Se trata de una escritura pública de entrega de legado otorgada en cumplimiento de una sentencia firme, en favor de los herederos de la legataria y, como uno de ellos le premurió, en favor de sus hijos como sustitutos vulgares. «Constando, en sede judicial, el fallecimiento de la heredera premuerta mediante el certificado de defunción, y la identificación sus hijos mediante sus certificados de nacimiento, no puede ser estimada la exigencia de que deba acreditarse nuevamente dicha inexistencia de otros descendientes» (por ejemplo, por el acta de notoriedad prevista en el art. 82 RH). En cambio, habiéndose dictado la sentencia en rebeldía del demandado, se reitera la doctrina de que solo cabe anotación preventiva, hasta que hayan transcurrido los plazos para la acción de rescisión según el propio órgano judicial. Sobre justificación de la sustitución vulgar, se reitera la doctrina de la R. 02.02.2012, que se cita; en aquella ni siquiera constaba una justificación en sede judicial de que no había más herederos que los comparecientes. Sobre resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, se reitera también la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019). R. 14.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Bañeza) (BOE 09.07.2019).

Resolución de 14 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de La Bañeza, por la que se suspende la inscripción de una escritura de entrega de legado en cumplimiento de sentencia firme. En el recurso interpuesto por doña H. L. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de La Bañeza, don Pedro José Martínez Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de entrega de legado en cumplimiento de sentencia firme. Hechos I Se otorgó el día 15 de noviembre de 2018, en cumplimiento de una sentencia firme, una escritura de entrega de legado autorizada por el notario de La Bañeza, don Maximino Álvarez Solís, con el número 1.236 de protocolo, figurando dicha sentencia, dictada el día 23 de mayo de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de La Bañeza, inserta en el título y por la que se estimaba la demanda interpuesta por doña H. L. M. para que se declarase su derecho a la propiedad de los bienes legados a su favor por la causante, doña A. E. C. R., junto con auto, de fecha 4 de mayo de 2018, en el que se acordaba tener por emitida la declaración de voluntad de doña M. B. R. C. y don F. J. R. C., para hacer efectiva dicha entrega. II Presentada el día 27 de diciembre de 2018 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de La Bañeza, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de La Bañeza. Pedro José Martínez Rodríguez, Registrador de la Propiedad de La Bañeza, en relación con el documento que se acompaña, que es una escritura otorgada en La Bañeza, el 15 de Noviembre de 2.018, ante su Notario Don Maximino Álvarez Solís, número 1.236 de protocolo, he dictado la siguiente calificación: Hechos. Primero.–El documento precedente que fue presentado a las doce horas del día 27 de Diciembre de 2.018, asiento 1.691 del Diario 88. Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y el artículo 82 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fechas 02/11/2017 y 05/09/2017, y demás disposiciones aplicables. 1. Es necesario aportar el testamento, certificado de defunción y Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de Doña C. C. C., para comprobar que Doña C. C. C. sólo ha dejado dos descendientes –Doña M. B. y Don F. J. R. C.– al no existir un Acta Notarial de notoriedad de que no tiene más descendientes, pues estos, en el caso de existir, serían sus sustitutos vulgares. En el proceso no consta que se haya acreditado la inexistencia de más descendientes y por tanto no se ha acreditado la inexistencia de otros sustitutos vulgares. 2. Al haber sido dictada la sentencia en situación de rebeldía procesal, no cabe practicar asiento de inscripción, sino únicamente anotación preventiva hasta que transcurra el plazo de dieciséis meses desde la notificación de la sentencia, tal y como se deriva de lo dispuesto en los artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, Artículo 82 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fechas 02/11/2017 y 05/09/2017. En virtud de lo cual, procede suspender la inscripción del documento que se acompaña por los defectos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) La Bañeza, 4 de Marzo de 2.019.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).» III Contra la anterior nota de calificación, doña H. L. M. interpuso recurso el día 3 de abril de 2019 en el que alegaba lo siguiente: «Doña H. L. M. (...) comparece ante el Registro de la Propiedad de La Bañeza para interponer recurso ante la Dirección General de Registros y Notariado y, como mejor proceda, Expone: Que el día 14 de marzo de 2019 me fue notificada la suspensión de la inscripción, por parte del limo. Sr. Registrador del Distrito Hipotecario de La Bañeza, de las fincas contenidas en la escritura notarial de "Entrega de legado", con número de protocolo 1236, otorgada ante el Notario de La Bañeza D. Maximino Álvarez Solís. Que entendiéndolo dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho, mediante el presente escrito y al amparo del art. 324 de la Ley Hipotecaria, formulo recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en base a las siguientes Alegaciones: Primera.–Con fecha 29 de septiembre de 2016 interpuso demanda de Juicio Ordinario, para la reclamación del legado que me correspondía en la herencia de D.^a A. E. C. R., contra D.^a M. B. y D. F. J. R. C., dada su condición de herederos universales de los bienes de la referida causante. La causante, D.^a A. E. C. R., falleció el día 12 de octubre de 2015 habiendo otorgado testamento abierto el día 5 de diciembre de 2005 ante el Notario de La Bañeza (León) D. Alfonso García Melón, con número de protocolo 1949. En él se me legaba: (...). En dicho testamento se instituyen como herederos universales, por partes iguales, a su sobrino D. M. T. L. C. y a la hermana de la testadora D.^a A. C. R. quienes serán sustituidos en la herencia, el primero vulgar y fideicomisariamente por su esposa D.^a M. V. R., y ésta a su vez, vulgar y fideicomisariamente por la hermana de la testadora D.^a A. C. R.; y la segunda vulgar y fideicomisariamente por su hija D.^a C. C. C., y ésta, a su vez, vulgarmente por sus descendientes, que son los hermanos demandados, D.^a M. B. y D. F. J. R. C. Con anterioridad al fallecimiento de la causante fallecieron su hermana D.^a A. C. R. y D.^a C. C. C. Con posterioridad al fallecimiento se procedió a la renuncia, pura y simple a cuantos bienes y derechos pudieran corresponderle en la herencia, de su sobrino D. M. T. L. C. y de su esposa D.^a M. V. R., quedando en consecuencia como únicos y universales herederos, por partes iguales, los únicos descendientes de la premuerta D. C. C. C., que resultan ser los hermanos D.^a M. B. y D. F. J. R. C. (...) Segunda.–Con fecha 23 de mayo de 2017 el Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción N.º 1 de La Bañeza dicta sentencia donde se estima la demanda declarando que desde la fecha del fallecimiento (12.10.15) de la causante me pertenecen en concepto de legado las parcelas (...), condenando a los demandados al otorgamiento de la correspondiente escritura pública. El 5 de julio de dos mil diecisiete es declarada la firmeza de dicha sentencia (...). Tercera.–El 6 de septiembre de 2017 insto ante el Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción N.º 1 de La Bañeza la ejecución de la sentencia firme dictada en fecha 23.05.2017. Dado que los demandados, M. B. y F. J. no han emitido

la declaración de voluntad necesaria para llevar a efecto la entrega del legado a través del otorgamiento de la correspondiente escritura pública, el Juzgado de 1a Instancia e Instrucción N.º 1 de La Bañeza procede a dictar, en fecha 4 de mayo de 2018, Auto donde se dice en su parte dispositiva «Acuerdo tener por emitida por M. B. y F. J. R. C., la declaración de voluntad correspondiente para hacer efectiva la entrega a D. H. L. M. de la propiedad de los bienes que constituyen el legado otorgado a su favor por D.ª A. E. C. R., según sentencia dictada en fecha 23 de mayo de 2017 en autos de Juicio Ordinario 326/2016, a través del otorgamiento de la correspondiente escritura pública notarial...» (...) Cuarta.—En fecha 15 de noviembre de 2018 es otorgada ante el Notario de La Bañeza, Don Maximino Álvarez Solís, escritura de «Entrega de legado», número de protocolo 1236, siendo presentada el 27 de diciembre de 2018 en el Registro de la Propiedad de La Bañeza para practicar la correspondiente inscripción de las fincas que en ella se recogen (...). Quinta.—El 4 de marzo de 2019 el Registrador de la Propiedad emite calificación sobre dicha escritura procediendo a suspender la inscripción del documento debido a: (...) Dicha calificación me fue notificada en fecha 14 de marzo de 2019. Sexta.—El Registrador de la propiedad deniega, en primer lugar, la inscripción porque es necesario aportar el testamento, certificado de defunción y Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de Doña C. C. C., para comprobar que Doña C. C. C. sólo ha dejado dos descendientes, -Doña M. B. y Don F. J. R. C.—al no existir un Acta Notarial de notoriedad de que no tiene más descendientes, pues éstos, en el caso de existir, serían sus sustitutos vulgares. En el proceso no consta que se haya acreditado la inexistencia de más descendientes y por tanto no se ha acreditado la inexistencia de otros sustitutos vulgares. Esta parte discrepa de dicho fundamento en base a lo siguiente: Artículo 117. 3 de la Constitución: El ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan. Artículo 118 de la Constitución: Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales... Artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: El ejercicio de la potestad jurisdiccional, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados en las leyes y en los tratados internacionales. Artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: Las Administraciones Públicas, las autoridades y funcionarios, las corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán las sentencias y las demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario, respecto los documentos judiciales: La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. El Registrador no puede entrar a calificar el fondo de la resolución judicial, ni los trámites procesales, salvo aquellos que tienen que ver con la debida intervención del titular registral, que se consideran obstáculos derivados del registro; no puede entrar a valorar si la decisión judicial es acertada o no ya que ello excedería lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (R. 16 de marzo de 2005, R. 5 de mayo de 2006 o R. 20 de octubre de 2009). Aquí partimos de una sentencia firme, un auto de ejecución de sentencia en el que se tiene por emitida la declaración de voluntad de los demandados para la entrega del legado y una escritura notarial de «Entrega de legado». En el Fundamento Tercero de la sentencia relativo a la prueba se dice que: «En este caso, la documentación aportada con la demanda acredita los hechos en los que la actora funda su reclamación, esto es, que en testamento abierto otorgado en fecha 5 de diciembre de 2005, D. A. E. lega a la actora unas fincas y un dinero que se corresponden actualmente con lo que reclama, habiendo resultado ser herederos universales de dicha herencia los codemandados, respecto de los cuales se entiende aceptada pura y simplemente la herencia por no haber manifestado su voluntad en el plazo de treinta días naturales desde la comunicación notarial; a ello se añade que los correos electrónicos cruzados entre los letrados de la actora y el que parece actuar en defensa de D. M. B. reflejan que ésta actúa como propietaria de los bienes de la herencia al ofrecerse a negociar la venta de la propiedad de los bienes que la actora reclama como legado». Resulta contraproducente que el Registrador valore o cuestione las pruebas y demás documentos actuados dentro de un proceso judicial. Si ello fuera así se convertiría en una instancia alterna y suprajudicial (contra esta sentencia sólo cabía interponer recurso de apelación ante la lima. Audiencia Provincial de León). En el presente caso, en primera instancia el juez ya reconoce la legitimación pasiva de los herederos, por lo que no procede lo que el Registrador de la propiedad expone, pues ha quedado probado con la documentación aportada que no existe ninguna falta de legitimación pasiva (En el procedimiento judicial se aportó Certificado de defunción de A. y C. y Certificados de nacimiento de M. B. y F. J., renunciaciones de M. y M. V. El artículo 82 párrafo tercero del Reglamento Hipotecario establece que «podrán determinarse por acta de notoriedad...» pero la ley no la impone con carácter obligatorio. Resulta inevitable recordar la idea de que los hechos negativos por su propia esencia, no se pueden probar; una opinión contraria a ello conduciría a que en toda partición testamentaria sería necesario acreditar siempre que los únicos herederos son los nombrados en el testamento y no otros). Séptima.—El Registrador de la propiedad deniega, en segundo lugar, la inscripción porque al haber sido dictada la sentencia en situación de rebeldía procesal, no cabe practicar asiento de inscripción, sino únicamente anotación preventiva hasta que transcurra el plazo de dieciséis meses desde la notificación de la sentencia, tal y como se deriva de lo dispuesto en los artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, artículo 82 del Reglamento Hipotecario... El artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil indica: 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. Artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre plazos de caducidad de la acción de rescisión dice: 1. La rescisión de sentencia a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia. En el presente caso, a M. B. se le notificó la sentencia mediante carta certificada con acuse de recibo, el cual fue firmado por ella misma, el 25 de mayo de 2017, según consta en el acuse de recibo sellado por la Oficina de Correos. A. F. J. la sentencia le fue notificada el 13 de junio de 2017 presencialmente por el funcionario de Auxilio Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Mieres, según se acredita en la Diligencia de Notificación incorporada al expediente del procedimiento judicial. Entiendo que debe estimarse el recurso en cuanto a este motivo ya que han transcurrido con creces todos los plazos

establecidos en la Ley, incluso el de los 16 meses (que no sería de aplicación en este caso), ya que la última fecha de notificación fue el 13 de junio de 2017 a F. J. y la fecha de presentación de la escritura en el Registro de Propiedad de La Bañeza fue el 27 de diciembre de 2018 (...). Por lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, a esa Dirección General de los Registros y del Notariado, Suplico: Que teniendo por presentado en tiempo y forma este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, tener por interpuesto recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de La Bañeza y se proceda a: – Dictar resolución estimando el presente recurso con la cual se revoque la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de La Bañeza en cuanto a los dos defectos observados por el mismo. – Llevar a cabo la inscripción en el Registro de la Propiedad de La Bañeza de las fincas contenidas en la escritura de "Entrega de legado", número de protocolo 1236, otorgada el 15 de noviembre de 2018 ante el Notario de La Bañeza Don Maximino Álvarez Solís.» IV El registrador de la Propiedad de La Bañeza emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria; 502 y 504 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 82 y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de febrero de 1992, 4 de mayo de 1999, 2 de febrero de 2012, 30 de septiembre de 2013, 1 de marzo de 2014, 29 de enero y 6 de junio de 2016, 5 de septiembre y 2 de noviembre de 2017 y 5 de febrero, 26 de septiembre, y 28 de noviembre de 2018. 1. El primero de los defectos señalados por el registrador cuya calificación se recurre, y que debe resolverse en el presente expediente, consiste en determinar si es o no inscribible una escritura pública de entrega de legado otorgada en cumplimiento de una sentencia firme, por la que se estima la demanda interpuesta por la recurrente, doña H. L. M., para que se declare su derecho a la propiedad de los bienes legados a su favor por la causante, doña A. E. C. R., acompañada de auto de fecha 4 de mayo de 2018, en el que se acuerda tener por emitida la declaración de voluntad de doña M. B. y don F. J. R. C., para hacer efectiva dicha entrega. 2. Respecto de este primer defecto, nos encontramos, al igual que en el expediente que motivó la Resolución de este Centro Directivo de 2 de febrero de 2012, ante un supuesto en el que, tratándose de un llamamiento de varios herederos, uno de los llamados ha premuerto y en su lugar entran, por derecho de sustitución vulgar, descendientes suyos no designados nominativamente, acreditándose tanto este fallecimiento previo al del causante mediante certificado de defunción, como el nacimiento de los hijos del sustituto mediante los certificados de nacimiento correspondientes. El registrador, sin embargo, exige que se acompañe testamento y certificados de defunción y de Actos de Última Voluntad al no existir un acta de notoriedad, por estimar que «en el proceso no consta que se haya acreditado la inexistencia de más descendientes y por tanto no se ha acreditado la inexistencia de otros sustitutos vulgares». Este defecto ha de ser revocado. Como ya ha resuelto este Centro Directivo en otros supuestos relativos a la prueba negativa de la existencia de otros sustitutos, una vez acreditado, mediante el correspondiente certificado de defunción, el fallecimiento de una heredera con anterioridad a la de su causante y con posterioridad al otorgamiento del testamento, no hace falta ninguna declaración de herederos de tal heredera premuerta, pues entran directamente a ser llamados a la herencia, por obra de la sustitución, los sustitutos vulgares. Lo anterior ha de ponerse en relación con el hecho de que la escritura pública de entrega de legado objeto del presente expediente se dicta en cumplimiento tanto de sentencia firme como de auto por el que acuerda tener por emitida la declaración de voluntad de los obligados a la entrega del legado, hallándose, además, ambos documentos judiciales insertos en la propia escritura de entrega de legado. No puede afirmarse, por tanto, como hace el registrador recurrido, que en el proceso no conste «que se haya acreditado la inexistencia de más descendientes y por tanto no se ha acreditado la inexistencia de otros sustitutos vulgares», cuando el fundamento tercero de la sentencia firme que se inserta en la escritura, relativo a la prueba, determina expresamente que «la documentación aportada con la demanda acredita los hechos en los que la actora funda su reclamación, esto es, que en testamento abierto otorgado en fecha 5 de diciembre de 2005, D. A. E. lega a la actora unas fincas y un dinero que se corresponden actualmente con lo que reclama, habiendo resultado ser herederos universales de dicha herencia los codemandados». Así, constando en una sentencia firme que han «resultado ser herederos universales de dicha herencia los codemandados», extremo éste cuya acreditación ha tenido que hacerse en sede judicial para la determinación de la legitimación pasiva doña M. B. y don F. J. R. C. como herederos universales. Así pues, siendo múltiple la forma de acreditar quiénes son los sustitutos vulgares por consagrar el artículo 82 del Reglamento Hipotecario un sistema abierto al establecer que «cuando no estuvieren designados nominativamente los sustitutos podrán determinarse por acta de notoriedad», y constando, en sede judicial, el fallecimiento de la heredera premuerta mediante el certificado de defunción, y la identificación sus hijos mediante sus certificados de nacimiento, no puede ser estimada la exigencia de que deba acreditarse nuevamente dicha inexistencia de otros descendientes ante el registrador. 3. Por el contrario, el segundo de los defectos, relativo a la falta de acreditación del transcurso de los plazos para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción, ha de ser confirmado, como así lo imponen los artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A este respecto, no puede tenerse en cuenta la documentación aportada posteriormente por la recurrente que, a su juicio acredita este extremo, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que dispone 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». Ahora bien, resulta obligación de este Centro Directivo recordar que, aunque la jurisprudencia ha marcado la necesidad de interpretación restringida de la posibilidad de rescisión por su naturaleza de extraordinaria y por cuanto vulnera el principio riguroso y casi absoluto de irrevocabilidad de los fallos que hayan ganado firmeza (Sentencias del Tribunal Supremo de 2 y 3 de febrero de 1999), ya que en caso contrario el principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución Española quedaría totalmente enervado (Sentencias de 12 de mayo y 30 de octubre de 1999), no corresponde al registrador su valoración, ni la posibilidad de prolongación del plazo de ejercicio de la acción por la existencia de fuerza mayor, ni presumirse su inexistencia, ni siquiera en el caso de haberse notificado personalmente la sentencia. Como resultado, 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 (vid. Resoluciones de 27 de septiembre y 28 de noviembre de 2018 o la más reciente de 17 de enero de 2019). En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador respecto del primero de los defectos, confirmándola en cuanto al segundo de los mismos. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 14 de junio de 2019.–El Director General de

- R. 14-6-2019.- R.P. Caspe.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIEN TO CONCEDA ALGÚN DERECHO. EXCESO DE CABIDA: ES SIMPLE RECTIFICACIÓN DE UN ERRÓNEO DATO REGISTRAL.** Se plantea si procede una rectificación en la descripción de una finca registral como consecuencia de la manifestación contenida en una escritura de subsanación de que la cesión de una parte de la finca destinada a viales no se formalizó nunca. La Dirección reitera una vez más que «la registración de un exceso de cabida 'stricto sensu' sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada»; pero en este caso no se trata de «una rectificación registral de un dato erróneo, sino de la constancia registral de una reducción de cabida como consecuencia de una cesión gratuita para viales que posteriormente, manifiesta el recurrente, no se ha llegado a practicar»; sería una reversión de la cesión a su original propietario, «que en ningún caso podrá practicarse por cualquiera de los expedientes previstos en nuestra legislación hipotecaria para la constancia registral de los excesos o defectos de cabida, [...] la modificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1 y 40 LH)». R. 14.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caspe) (BOE 09.07.2019).

Resolución de 14 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Caspe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de descripción de una finca registral. En el recurso interpuesto por don D. P. R., abogado, en nombre y representación de doña P., doña A., doña M. y doña E. G. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Caspe, don Joaquín Linares Escribano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de descripción de una finca registral. Hechos I Mediante escritura de subsanación otorgada el día 18 de mayo de 2017 ante doña la notaria de Caspe, doña Raquel Herrero Cerdán, se rectificó la descripción de la finca registral número 5.137 del Registro de la Propiedad de Caspe, ya que constaba inscrita con una superficie de 1.821 metros cuadrados, puesto que se inscribió una cesión para viales que no se llegó a ejecutar, quedando reducida la cabida original de 3.730 metros cuadrados. II Presentada el día 15 de febrero de 2019 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Caspe, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento Presentado: subsanación. Funcionario Autorizante: Raquel Herrero Cerdán. Asiento de Presentación: 2318 del Diario 47. Fecha: 18/05/2017. Protocolo: 531/2017. Finca (datos registrales): 5.137 de Caspe. Interesados: hermanas G. M. Registro de la Propiedad. Notificación defecto. Previo examen y calificación del documento por Vd. presentado, se suspende la inscripción del mismo, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: En la escritura presentada los actuales titulares registrales solicitan la rectificación de la superficie inscrita sobre la finca registral 5137 de Caspe. Dicha finca tenía en 1979 una superficie de 3730 metros cuadrados como consecuencia de diversas segregaciones. En la inscripción 4.^a se rectifica la superficie inscrita pasando a ser de 1821 metros cuadrados al estar destinado el resto a viales según consta literalmente en dicha inscripción. Por escritura autorizada el 18 de mayo de 2015 los actuales titulares registrales solicitan la recuperación de esos metros destinados a viales por no haber tenido lugar nunca la cesión. Conforme al principio de legitimación una vez practicada la inscripción los derechos inscritos pertenecen a su titular en los términos que constan en el asiento registral. Al constar inscrita con la superficie actual cualquier rectificación deberá hacerse siguiendo los trámites legales habilitados para ello. Al tratarse de una rectificación de superficie superior al diez por ciento de la cabida inscrita debe tramitarse el expediente notarial de rectificación del art 201 de la Ley hipotecaria, así como una certificación del Ayuntamiento de Caspe que acredite que dicha aceptación de cesión de viales no ha tenido lugar, pues de lo contrario podría constar ya inscritos en otra finca pudiéndose producir situaciones de doble inmatriculación. El principio de especialidad del art 18.9 de la Ley Hipotecaria así como en el art 51 del reglamento hipotecario requiere que las fincas estén completamente identificadas con número, calle, referencia catastral, linderos y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otras la fincas que se inscriben. Esta calificación podrá (...) Caspe a 6 de Febrero [sic] de 2.019 El Registrador, interino (firma ilegible) Fdo: Don Joaquín Linares Escribano.» III Contra la anterior nota de calificación, don D. P. R., abogado, en nombre y representación de doña P., doña A., doña M. y doña E. G. M., interpuso recurso el día 12 de abril de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Primera. Tal como se indicó en la escritura citada, con fecha 06/11/1978 por parte de los antecesores de las hermanas G. M. se realiza una reducción de metros de la finca registral 5.137 por estar destinados éstos a la urbanización de viales que discurrían por la citada finca, registrando dicha escritura con reducción de superficie de parcela matriz por cesión de viales en el Registro de Caspe con fecha 03/01/1979. En la nota Registral se identifica que existió dicha cesión de los metros correspondientes a los viales. Segunda. En el Plan General Municipal de Ordenación de Caspe, texto refundido aprobado en 1991, aparecen las parcelas adyacentes a dichos viales como solares. Suelo Urbano Consolidado, y prueba de ello, es que el Ayuntamiento, concede licencias de obras mayores para edificación de viviendas en dicho vial llamado calle (...), durante los años 2007, 2014 y 2015. Tercera. Con registro de salida del 6/4/2017 se recibe comunicación por parte del Ayuntamiento de Caspe para emplazar a los vecinos a una reunión informativa acerca de la voluntad municipal de desarrollar la unidad de Ejecución n.º 32 (en adelante UE 32). En ésta, se trasladó nuestra disconformidad con la contribución al desarrollo de la UE 32, por haberse producido antaño una cesión de superficie cuyo destino era la constitución de viales, y ahora, no solo no se nos reconocía dicha cesión, sino que se nos pedía que además contribuyésemos económicamente a su urbanización, no habiendo sido capaz el Ayuntamiento de ejecutarla en todos estos años, y no revirtiendo por tanto la cesión a su original propietario (ahora herederos). Además, al estudiar la documentación histórica tanto de Catastro como de Registro, se observa la no coincidencia de los metros cedidos con la superficie ocupada por viales, habiendo un exceso de superficie que no corresponde a viales, de 175m2 dentro de la UE32, y de 89 m2 fuera de la misma. Cuarta. Ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Caspe, nos dirigimos a la Notario de Caspe, doña Raquel Herrero Cerdán, para trasladar tanto el error de correspondencia de la cesión con la superficie que realmente quedaría afectada por el trazado de viarios, como la no consecución del fin para el cual se restó la superficie de la finca matriz, con el objeto de dotar de unos viarios urbanizados, que sí recogió el Planeamiento urbanístico posterior del año 1991, pero que revertía el Planeamiento urbanístico aprobado en 2015. Después de varias conversaciones y entrega de documentación, se realiza la escritura de Subsanción Protocolo 531/2017. Quinta. Que en todo momento se actuó de buena fe, realizando consultas con los organismos intervinientes, reconociendo todos ellos el error tanto en el exceso de metros, como en el procedimiento seguido para validar esta cesión, como en la no consecución del fin al que se destinaban: 1. No se realizó conforme a norma,

mediante Acta de Cesión y Aceptando la recepción. 2. Se cedieron más metros de los ocupados por viales. 3. No se cumplió con el objeto de la cesión, al exigir ahora en la UE 32 una aportación económica para urbanizar los viales.» IV El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 7 de mayo de 2019, ratificándola en cuanto al defecto apuntado, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 40, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 6 de mayo, 8 y 30 de junio y 3 de octubre de 2016 y 17 de julio y 7 de noviembre de 2017. 1. Se discute en el presente expediente si procede practicar una rectificación en la descripción de una finca registral pasando de tener una cabida inscrita de 1.821 metros cuadrados a 3.730 metros cuadrados, como consecuencia de la manifestación contenida en una escritura de subsanación de que «la citada cesión de 1909 metros cuadrados de superficie destinada a viales no se formalizó nunca, por lo que a fecha de hoy siguen formando parte de la finca registral». Dicha rectificación de la descripción registral como consecuencia de la falta de aportación a viales no queda acreditada de manera alguna en el título calificado. 2. Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el ámbito objetivo del exceso de cabida como operación registral. De esta manera ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, 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. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) 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; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado. En el presente expediente no nos encontramos ante una rectificación registral de un dato erróneo, sino ante la constancia registral de una reducción de cabida como consecuencia de una cesión gratuita para viales que posteriormente, manifiesta el recurrente, no se ha llegado a practicar. Se trata, por tanto, como expresamente manifiesta el recurrente, de la constancia registral de la reversión de «la cesión a su original propietario (sus herederos)» que en ningún caso podrá practicarse por cualquiera de los expedientes previstos en nuestra legislación hipotecaria para la constancia registral de los excesos o defectos de cabida. 3. Esta Dirección General ha declarado de forma reiterada y constante que es principio básico del sistema registral español que la modificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria). Así lo ha entendido el propio recurrente al dirigirse en primera instancia al propio Ayuntamiento de Caspe solicitando una resolución administrativa que tittle la reversión de tal cesión y «ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Caspe, nos dirigimos al notario de Caspe» para otorgar el título objeto de calificación. Por todo ello no cabe sino confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso exigiendo que la oportuna resolución que acredite la reversión de la cesión de la referida superficie y, por tanto, la reinscripción de la misma en favor del titular registral. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 14 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10154.pdf>

- R. 17-6-2019.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria Nº 6.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: ES NECESARIO EXPRESAR CLARAMENTE LA CAUSA.** En un procedimiento de ejecución hipotecaria se acuerda la terminación del proceso a instancias del ejecutante «por satisfacción de sus pretensiones fuera del procedimiento» y la cancelación de la hipoteca. La registradora entiende que el mandamiento judicial no es el título adecuado para la cancelación. La Dirección reitera su doctrina de que «la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista», y en este caso la causa que se aduce para la cancelación no aclara si se ha pagado la totalidad de la obligación garantizada por la hipoteca, o solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta el inicio del procedimiento; porque solo lo primero, o la condonación, pueden ser causa suficiente de la cancelación total de la hipoteca». Parece que las objeciones de la registradora eran de carácter formal (art. 82.1 LH), y la Dirección comienza siguiendo esa línea, con su doctrina de que la exigencia de documento público del art. 3 LH no permite cualquier documento público, sino que, «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»; cita también el art. 82 LH sobre cancelación de la hipoteca; y parece concluir que «no es admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca». Pero en ese punto recuerda que en las R. 10.09.2005 y R. 21.05.2012 «este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que, en algún caso parecido, un mandamiento judicial sirviera de base para cancelar la hipoteca; sin embargo, en el caso objeto de este expediente...» y cambia a la objeción sustantiva de que la causa aducida no es suficientemente clara para la cancelación. R. 17.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 6) (BOE 17.07.2019).

Resolución de 17 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6 a cancelar determinada inscripción de hipoteca. En el recurso interpuesto por don A. B. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, a cancelar

determinada inscripción de hipoteca. Hechos I En el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Las Palmas de Gran Canaria se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1351/2012. En dicho proceso, se dictó decreto de fecha 19 de marzo de 2013 por el que se acordó la terminación del procedimiento y la cancelación de la nota marginal de expedición de dominio y cargas, así como de la hipoteca objeto de ejecución. II Presentado mandamiento expedido por el letrado de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, ordenando las expresadas cancelaciones de la nota marginal y de la inscripción de hipoteca, en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, conforme a los Artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que fue expedido el diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho por doña Y. A. G., Letrada de la Administración de justicia del Juzgado de Primera Instancia N.º cuatro de esta ciudad, número de procedimiento 1351/2012 presentado en este Registro a las 12:05 horas del día 22/01/2019, asiento 1177 del Diario 31, examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado en cuanto a la Cancelación de la hipoteca, por haberse observado lo siguiente: Se presenta un decreto dictado por el Juzgado de Primera Instancia Número 4 de Las Palmas de Gran Canarias en procedimiento de ejecución hipotecaria 1351/2012 de fecha de 19 de marzo de 2013 donde se solicita la cancelación de la nota marginal de expedición de cargas practicada al margen de la inscripción 5.ª de hipoteca a favor de Carrei Canarias S.L., operación que se realizó en los libros del registro, así como la cancelación de la hipoteca. Se suspende la cancelación de la inscripción de hipoteca por no ser el citado decreto el título adecuado para llevar a cabo la cancelación en el registro. Conforme a lo dispuesto en el artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria: "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 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". El documento judicial que se presenta consiste en un decreto recaído en un juicio de ejecución hipotecaria donde se ordena que se proceda a cancelar la nota marginal de expedición de certificación de cargas por haberse decretado la terminación del proceso con arreglo a lo dispuesto al artículo 22.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para cancelar la hipoteca será necesario presentar escritura pública donde el acreedor hipotecante dé carta de pago y consienta expresamente la cancelación o sentencia que lo ordene siempre y cuando no esté pendiente recurso de casación de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria. Cuestión distinta sería si se hubiera ejecutado finalmente la hipoteca en cuyo caso sería necesario para cancelar la misma presentar conjuntamente el auto de adjudicación junto con el mandamiento de cancelación de cargas. El expresado defecto tiene la consideración de subsanable por lo que se suspende la práctica del asiento solicitado, sin tomarse anotación preventiva de suspensión por no haber sido la misma solicitada (art. 65 L.H.). Contra esta calificación registral negativa puede: (...). Las Palmas de Gran Canaria, a quince de febrero del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) Fdo. M.ª Cristina Bordallo Sarmiento.» III Contra la anterior nota de calificación, don A.B.G. interpuso recurso el día 18 de marzo de 2019 en el que, de forma escueta, solicitó: «D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho: El 22/1/2019 presenté decreto original del procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 0001351/2012 en el que la jueza [sic] Y. A. G. expidió decreto para «la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación de cargas» así como la cancelación de la hipoteca. E) Solicito: La registradora canceló la nota marginal pero no la hipoteca, lo cual no entiendo ya que está en el mismo documento las dos instrucciones. Solicito cancelen la carga.» IV La registradora de la Propiedad de Las Palmas der Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1274, 1276 y 1277 del Código Civil; 1.3.º, 18, 20, 38, 82, 83 y 97 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1992, 28 de enero, 15 de marzo y 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 10 de noviembre de 2001, 20 de febrero y 20, 24 y 26 de septiembre de 2005, 21 de mayo y 17 de octubre de 2012, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015, 9 de octubre y 4 y 18 de diciembre de 2017 y 9 de enero de 2019. 1. En un procedimiento de ejecución hipotecaria se acuerda mediante el correspondiente decreto la terminación del proceso a instancias del ejecutante por satisfacción de sus pretensiones fuera del procedimiento y la cancelación de la nota marginal de expedición de dominio y cargas y de la inscripción de la hipoteca ejecutada. La registradora procede a cancelar la nota marginal, pero se opone a la cancelación de la hipoteca por entender que el mandamiento judicial no es el título adecuado para provocar dicha cancelación. 2. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Como ha señalado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, la elección del título formal no es arbitraria, sino que, 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. La regla general para la determinación del título necesario para cancelar una inscripción de hipoteca la establece el primer párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «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». También será posible cancelar una hipoteca como consecuencia de la ejecución mediante embargo objeto de una anotación o de otra hipoteca inscrita con anterioridad, en virtud del mandamiento judicial expedido al efecto en el procedimiento de ejecución. Así lo dispone el segundo párrafo del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados». E igualmente, se podrá cancelar una hipoteca cuando, habiendo sido objeto de ejecución, esta culminase con el correspondiente decreto de adjudicación. En este caso, según señala el primer inciso del mismo artículo 674: «A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación» (en semejantes términos, el artículo 134 de la Ley Hipotecaria). 3. En el presente caso se presenta un mandamiento judicial librado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, por el que se traslada el decreto que acuerda la terminación del proceso por haberse satisfecho las pretensiones del actor fuera de dicho procedimiento, ordenando la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación y la propia

inscripción de hipoteca. De acuerdo con lo expuesto no es admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca. Es cierto que este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que, en algún caso parecido, un mandamiento judicial sirviera de base para cancelar la hipoteca. Así, la Resolución de 10 de septiembre de 2005 señaló: «Si se acreditara que, como parece, ha habido consignación de todas las cantidades exigidas en el procedimiento, y que hubiera habido igualmente declaración judicial de estar la consignación bien hecha, el documento judicial correspondiente sería suficiente para la cancelación pretendida». También la Resolución de 21 de mayo de 2012 admitió que «habida cuenta que en el seno de este procedimiento, en trámite de alegaciones, se ha aclarado por la autoridad judicial que la cancelación de hipoteca se ordena por pago de la cantidad adeudada, debería haberse practicado la inscripción una vez recibida esta aclaración en el Registro». Sin embargo, en el caso objeto de este expediente, la causa que se aduce como sustento de la cancelación es que se han satisfecho extraprocesalmente las pretensiones del actor. No se aclara si en efecto se ha pagado la totalidad de la obligación garantizada por la hipoteca, o solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta la fecha de inicio del procedimiento. Solo el pago íntegro de todas las cantidades cubiertas por la cifra de responsabilidad hipotecaria, o la condonación expresa del acreedor respecto de lo no pagado, que resulten de la declaración de voluntad de dicho acreedor manifestada en documento público o reconocida por sentencia dictada en un procedimiento seguido contra él, pueden ser causa suficiente de la cancelación total de la hipoteca que ordena el mandamiento calificado. Y esta circunstancia no resulta con la suficiente claridad de dicho mandamiento. En este sentido, este Centro Directivo, en varias Resoluciones (vid., por todas, la de 9 de enero de 2019) ha recalado que: «debe recordarse que, si bien el artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme, según la doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 24 y 26 de septiembre de 2005, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015 y 9 de octubre de 2017), este precepto no puede interpretarse de forma aislada, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación». Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 17 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10517.pdf>

- R. 17-6-2019.- R.P. Zafra.- **OBRA NUEVA: EL LIBRO DEL EDIFICIO PUEDE CONSTAR EN VARIOS FICHEROS INFORMÁTICOS. OBRA NUEVA: LA AUTENTICACIÓN POR EL PROMOTOR DEL LIBRO DEL EDIFICIO PUEDE HACERSE POR CUALQUIER MEDIO FEHACIENTE. OBRA NUEVA: LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA NO TIENE QUE APORTARSE EN FORMATO GML.** La Dirección revoca los defectos señalados en la nota registral con varias afirmaciones sobre una declaración de obra nueva terminada: «En cuanto a la aportación del libro del edificio, exigida en el art. 202 LH y que, según la Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015, «deberá presentarse en el Registro de la Propiedad en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente», no existe disposición legal alguna que imponga que conste en un único fichero informático; antes al contrario, «no es un único documento, sino la suma de varios, lo que justifica de modo evidente la posibilidad de que figure en varios ficheros informáticos» (como era el caso). «También respecto del libro, su autenticación por el promotor por medio fehaciente no debe interpretarse como exigencia de una titulación pública, sino como que es el promotor «el que debe presentarlo para su depósito en el Registro de la Propiedad, bastando para ello que se encuentre suscrito con firma electrónica o por otro medio fehaciente, que bien puede ser, por ejemplo, una instancia al tiempo de entregar el libro, con firma legitimada notarialmente o firmada o ratificada ante el registrador» (en este caso era un acta notarial en la que comparecían los promotores). «En cuanto a las coordenadas de la porción de suelo ocupada, los requisitos que recoge el punto 7 Res. conjunta se refieren a la representación gráfica alternativa de fincas, en los casos en que es necesaria, pero no a la simple aportación de coordenadas; aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Res. conjunta (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML; «igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla; en estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, [...] si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto 6 Res. conjunta; asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello». Así pues, basta con el listado de coordenadas que consta en el acta.

Resolución de 17 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de acta de finalización de obra. En el recurso interpuesto por don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se suspende la inscripción de acta de finalización de obra. Hechos I Mediante acta otorgada el día 24 de enero de 2019 ante el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, con el número 50 de protocolo, los titulares de la finca registral número 14.728 del término de Los Santos de Maimona manifestaron que la construcción de una vivienda unifamiliar declarada sobre la referida finca se encontraba totalmente finalizada. II Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinada y calificada la precedente Acta de Finalización de Obra, autorizada en Los Santos de Maimona, el veinticuatro de enero de dos mil diecinueve, ante el Notario de dicha ciudad don Carlos Duro Fernández, protocolo 50, la Registradora que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado suspender la inscripción en ella solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de

Derecho: Hechos: Uno. La escritura calificada fue presentada telemáticamente a las diecinueve horas y cincuenta y seis minutos del día veinticuatro de enero de dos mil diecinueve, causando el asiento de presentación número 92 del libro Diario 172. Aportada copia en soporte papel a las doce horas y treinta minutos del día uno de febrero de dos mil diecinueve. Dos. El acta presentada documenta la finalización de la obra de una vivienda unifamiliar declarada sobre la finca registral 14.728 de Los Santos de Maimona. Tres. La escritura calificada ha sido debidamente presentada ante los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Extremadura, habiendo sido autoliquidada del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, acompañándose para su archivo en esta oficina del ejemplar de carta de pago, modelo 600 de autoliquidación de dicho Impuesto. Fundamentos de Derecho: Primero. La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el artículo 98 que expresamente dispone que: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.” Segundo. El artículo 9 párrafo 1.º inciso segundo de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2.015, de 24 de junio dispone que: “asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador”. En consecuencia el artículo 21 de la propia Ley Hipotecaria establece que “los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos”. Paralelamente, el art. 173 del Reglamento Notarial, dispone que “en todo caso el Notario cuidará que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error, o perjuicio para tercero”. Tercero. El acta de finalización de obras presentada adolece de los siguientes defectos de carácter subsanable: – El CD que se acompaña que contiene el libro edificio, “no resulta autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente”, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Resolución Conjunta entre la Dirección General del Catastro y la DGRN, de veintinueve de octubre de dos mil quince, que expresamente dispone: “fin de facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, conforme a lo previsto en la presente resolución, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse al Registro de la Propiedad, en soporte informático en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente”. Además, dicho libro resulta incompleto, al no contener ni el proyecto y modificaciones posteriores si las hubiese [sic], ni el manual de uso y mantenimiento. Según la disposición adicional segunda antes transcrita, dicho libro debe de tener el contenido determinado por el artículo 7 LOE, que expresamente señala “Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio”. – El plano de coordenadas georreferenciadas de la superficie de parcela ocupada por la edificación que se incorpora no expedifica [sic] la metodología utilizada y adolece de la declaración del técnico suscriptor, bajo su responsabilidad, de haber ejecutado el trabajo cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la Resolución conjunta de la DGRN y la Dirección General de Catastro antes reseñada, según el número 2 del apartado séptimo de la citada Resolución. A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho, Resuelvo: Primero. Suspender la práctica de la inscripción pretendida, por los defectos de carácter subsanable anteriormente reseñados en el apartado tercero anterior al que me remito y doy por reproducidos en este lugar con el objeto de evitar repeticiones innecesarias. No procede tomar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada expresamente conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Segunda. Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la escritura, haciéndoles saber que la calificación negativa podrá (...) Zafra a veintidós de febrero del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera.» Presentado el título nuevamente en el Registro de la Propiedad de Zafra acompañado de documentación complementaria, fue objeto de nueva calificación en los siguientes términos: «Presentada de nuevo en esta oficina el acta de finalización de obra adjunta, que motivó nota de suspensión de la inscripción de fecha 22 de febrero de 2.019, acompañada de un nuevo CD titulado “Libro de Edificio”, se reitera la citada nota de calificación al recogerse en el CD presentado, 7 archivos diferentes (Proyecto completo, varios documentos, certificación final de obra, descripción de reformas, fachadas, libro del edificio completo, manual de uso y mantenimiento, planos reformados durante obras y superficie de parcela ocupada), cuando según la Disposición Adicional Segunda de la Resolución Conjunta de la Dirección General de Catastro y la DGRN de 29 de octubre de 2.015, se remite en cuanto a su contenido al artículo 7 LOE, del que se desprende que comprenda el proyecto y sus modificaciones si las hubiere, acta de recepción, relación de agentes intervinientes en el proceso de edificación [sic], así como las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones. Este contenido del libro Edificio debe constar y presentarse [sic] en el Registro, en soporte informático formato PDF, en un único archivo. Además, no aparece autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente. Disposición Adicional Segunda de la citada Resolución conjunta. Artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria y artículo 7 Ley Ordenación de la Edificación. A la vista de los [sic] expuesto no puede entenderse subsanado el primer defecto de la citada nota de suspensión, manteniéndose, además el segundo de los defectos invocados en dicha nota y respecto del que no se hace rectificación alguna. La reiteración de esta nota de suspensión no implica nueva prórroga del asiento de presentación que causó la escritura calificada. Zafra, a ocho de marzo del año dos mil diecinueve (firma ilegible).–La registradora Fdo. María José Mateo Vera.» III Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, interpuso recurso el día 18 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «– En cuanto al primero de los defectos alegados en la segunda nota de calificación, que el “CD” presentado contiene

siete archivos diferentes: obsérvese que en ningún caso, como sí se hacía constar en le primera nota, se está alegando resultar incompleto, sino que se alega como defecto el contener el soporte informático presentado 7 archivos diferentes, añadiendo la nota que el libro del edificio debe constar y presentarse en “un único archivo”. No encontramos fundamento legal alguno a dicha exigencia, contrario a toda lógica; el libro del edificio tiene contenido diverso que, en soporte informático, puede ser ordenado y clasificado en distintos archivos o carpetas, de igual modo que en soporte papel irá ordenado y clasificado en distintos documentos o capítulos; incluso la propia L.O.E. reconoce que esto puede o debe ser así, pues, al señalar cual ha de ser su contenido, establece que comprenderá el proyecto, en su caso con las modificaciones aprobadas, y que a dicha documentación se adjuntará el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes intervinientes y las instrucciones de uso y mantenimiento, es decir, el libro del edificio está formado por distintos documentos, aunque todos ellos formen una unidad, y por ende, ha de depositarse en el Registro en un único soporte o “CD” que, no obstante podrá integrar o comprender distintos archivos correspondientes a cada uno de los documentos que lo integran. Reiteramos pues la falta de apoyo legal alguno a la exigencia de que el libro del edificio contenido en el soporte informático o “CD” que se deposita en el Registro deba contener un solo archivo. – En cuanto al segundo de los defectos alegados en la primera nota y reiterado en la segunda, es decir, la no especificación por el técnico autor del plano de coordenadas de la metodología utilizada y la falta de declaración responsable del técnico de haber ejecutado el trabajo cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la Resolución conjunta de la D.G.R.N. y la Dirección general de Catastro de 29 de octubre de 2015, lo basa la nota en el número 2 del apartado Séptimo de la citada resolución. Dicho apartado Séptimo regula los requisitos que ha de reunir la “representación gráfica alternativa” cuando legalmente proceda su incorporación al folio real, requisitos cuyo cumplimiento podrá acreditarse aportando representación gráfica suscrita por técnico competente, que es la que contempla y regula el número 2 de este apartado, representación gráfica aprobada por la autoridad correspondiente, que es la que contempla y regula el número 3, o representación gráfica obtenida mediante digitalización de la cartografía catastral, que es la que contempla y regula el número 4. Es decir, la nota de calificación está exigiendo para la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación objeto de declaración de obra nueva (artículo 202 de la Ley Hipotecaria), a la que se refiere el apartado Sexto de la Resolución citada, los requisitos del apartado Séptimo referentes a la incorporación al folio real de la representación gráfica alternativa de fincas, o dicho de otro modo, está exigiendo para las declaraciones de obra nueva o actas de fin de obra los requisitos exigibles a las inmatriculaciones, parcelaciones, segregaciones, divisiones agregaciones o agrupaciones, confundiendo la exigencia de la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación, con la incorporación al folio real de la representación gráfica de las fincas en los supuestos antes indicados. Es reiteradísima ya la doctrina de la DGRN de que las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, y de que aun siendo clara e incondicionada la exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación, este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental; desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML; así será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral. En el mismo sentido la resolución D.G.R.N de 9 de enero de 2017 establece que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, exige para la inscripción de las obras nuevas desde la entrada en vigor de esta Ley que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, no conteniendo el precepto ninguna exigencia adicional relativa a la forma de la acreditación de tales coordenadas, lo que ha llevado a la Dirección General a interpretar de forma amplia el modo en que pueden acreditarse dichas coordenadas de la edificación, de manera que pueden contenerse bien en una certificación catastral descriptiva y gráfica, o en un certificado técnico, ya sea en formato GML u otro. Es de todo modo improcedente exigir para la georreferenciación de la superficie de parcela ocupada por las obras nuevas declaradas los requisitos aplicables a las representaciones gráficas alternativas suscritas por técnicos para los casos en que la representación gráfica de la finca deba inscribirse o incorporarse al folio real, esto es, inmatriculaciones, reparcelaciones, segregaciones, divisiones, agregaciones, agrupaciones, expropiaciones y deslindes que determinen una reordenación de los terrenos (artículo 9 de la Ley Hipotecaria).» IV La registradora de la Propiedad de Zafra emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 3, 9, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero de 2012, 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio, 8 y 21 de septiembre de 2016, 26 de octubre y 7 de noviembre de 2016, 6, 17 de febrero y 22 de febrero, 2, y 29 de marzo y 3 y 10 de abril de 2018. 1. Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la constancia registral de un acta de finalización de obra. La registradora opone como defectos que el libro del edificio aportado no resulta autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente; que en el mismo figuran varios ficheros informáticos, debiendo a su juicio constar uno solo; y que respecto a las coordenadas georreferenciadas de la superficie de parcela ocupada por la edificación no consta la metodología utilizada y carece de la declaración del técnico suscriptor, bajo su responsabilidad, de haber ejecutado el trabajo cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en el punto séptimo de la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General de Catastro. El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que no existe fundamento legal alguno para exigir que el libro del edificio conste en un único fichero y que, en cuanto a las coordenadas de la porción de suelo ocupada, no

resulta aplicable lo previsto en el punto séptimo de la Resolución conjunta de esta Dirección General y la Dirección General de Catastro, invocando al efecto la doctrina de esta Dirección General acerca de los requisitos técnicos que debe reunir la aportación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación. 2. En relación con los defectos relativos al libro del edificio, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su párrafo tercero señala que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». Con base en este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria al señalar que: «A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible». La Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, regule los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; se refiere en su disposición adicional segunda al formato informático del libro del edificio, estableciendo que, «a fin de facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse en el Registro de la Propiedad en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente». En el caso de este expediente la registradora opone dos defectos de carácter formal respecto al libro del edificio aportado, basándose en la dicción de esta disposición adicional segunda transcrita. Así considera que el libro del edificio debe aportarse en un único fichero informático y no en varios y que no consta que esté autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente. En primer lugar, en cuanto a la exigibilidad de que el libro del edificio conste en un único fichero informático, deben estimarse las alegaciones del notario recurrente, pues no existe disposición legal alguna que imponga esta exigencia formal, sin que la misma pueda deducirse del tenor de la resolución antes transcrita, más aún cuando la misma se remite al artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. De este precepto resulta que dicho libro del edificio se integra de una documentación diversa: «Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio». El libro del edificio, por tanto, se configura como un conjunto de documentos gráficos y escritos, que proporcionan a los propietarios y usuarios la información necesaria no sólo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de construcción, documentación que, por su propia naturaleza y finalidad, debe ser actualizada y ser accesible a los sucesivos interesados, propietarios y sucesivos adquirentes, a los que debe añadirse a las Administraciones Públicas. Por tanto, del propio precepto regulador del libro del edificio se deduce que el mismo no es un único documento, sino la suma de varios, lo que justifica de modo evidente la posibilidad de que figure en varios ficheros informáticos, debiendo revocarse el defecto señalado. 3. En cuanto a la autenticación del libro del edificio a la que se refiere la registradora en su calificación, con base en la citada disposición adicional segunda de la Resolución Conjunta, la misma se refiere a que puede realizarse mediante firma electrónica o «por otro medio fehaciente». La exigencia contenida en esta disposición no debe interpretarse de modo que se considere impuesta una exigencia de titulación pública para el depósito de un conjunto de documentación que es de índole eminentemente privada y que, además, no es elaborada por el promotor a quien la citada disposición exige la autenticación. Por ello tal expresión debe interpretarse en el sentido de que es el promotor, a quien, conforme al artículo 7 de la Ley de Ordenación de la edificación se le ha entregado el libro y corresponde su custodia, el que debe presentarlo para su depósito en el Registro de la Propiedad, bastando para ello que se encuentre suscrito con firma electrónica o por otro medio fehaciente, que bien puede ser, por ejemplo, una instancia al tiempo de entregar el libro con firma legitimada notarialmente o firmada o ratificada ante el registrador. En el caso de este expediente, debe considerarse cumplida suficientemente esta exigencia, considerando las circunstancias de que se ha autorizado un acta notarial en el que han comparecido los promotores de una vivienda unifamiliar, constando incorporado en la misma certificado de técnico que certifica de forma expresa que el libro del edificio se ha entregado al promotor y esta acta notarial junto con el libro se ha presentado por el mismo notario autorizante en el Registro de la Propiedad. 4. Procede analizar el defecto relativo a las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación. En concreto opone la registradora que no consta la metodología utilizada ni la declaración del técnico suscriptor, bajo su responsabilidad, de haber ejecutado el trabajo cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en el punto séptimo de la Resolución conjunta de esta Dirección General y la Dirección General de Catastro. Tal y como afirma el notario recurrente, es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos») acerca de las exigencias técnicas que deben cumplirse en la aportación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por una edificación. Así, se ha señalado en repetidas ocasiones que «aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones “antiguas” o aparentemente “prescritas”, también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas

de aquélla. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la citada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015. Asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello». Por tanto, de la doctrina reiterada de este Centro Directivo puede apreciarse que se viene considerando expresamente excluido el formato que figura en el punto séptimo de la meritada Resolución Conjunta. Dicho punto séptimo, además, se enuncia como «Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad». De este enunciado ya se deduce que los requisitos que recoge tal punto se refieren a la representación gráfica alternativa de fincas, tratándose, por tanto de un supuesto diferenciado de la aportación de coordenadas de la porción de suelo ocupada por una edificación. En el caso de este recurso, constando en el acta presentada el listado de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación cuya finalización pretende hacerse constar, queda debidamente cumplida la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Tampoco pueden tenerse en cuenta las consideraciones de la registradora en su informe acerca de que se ha omitido la expresión del sistema de referencia utilizado. En primer lugar porque es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017). En segundo lugar, esta omisión resulta irrelevante, pues la simple comprobación por la registradora de la ubicación de las coordenadas aportadas y su congruencia con la descripción de la finca y de la edificación en el título le permiten fácilmente deducir que el sistema de referencia adoptado es ETRS89. Por todo ello el recurso debe ser estimado también en este punto. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 17 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10518.pdf>

- R. 19-6-2019.- R.P. Enguera.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: PARA LA CANCELACIÓN POR CADUCIDAD, LA ANTIGUA EXISTENCIA DE UNA NOTA DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS INTERRUMPE LA PRESCRIPCIÓN.** Ante una pretensión de cancelación de una hipoteca por caducidad, que computaba el tiempo de prescripción desde el vencimiento de la obligación (art. 82.5 LH), la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 27.10.2015. R. 19.06.2019 (Fin-Quesa, S.L., contra Registro de la Propiedad de Enguera) (BOE 17.07.2019).

Resolución de 19 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Enguera, por la que se suspende la cancelación de determinadas hipotecas. En el recurso interpuesto por doña C. S. G., en nombre y representación de la sociedad «Fin-Quesa, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Enguera, doña María Paz Cucarella Ferri, por la que se suspende la cancelación de determinadas hipotecas. Hechos I Mediante instancia suscrita el día 5 de noviembre de 2018, se solicitó la cancelación por caducidad de determinadas hipotecas constituidas sobre sendas fincas registrales de Quesa. Constaban también respecto de ellas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución directa, practicadas el día 17 de noviembre de 1998 (cancelada posteriormente por mandamiento de fecha 29 de noviembre de 1999) y el día 18 de diciembre de 2002 (cancelada –por nulidad de actuaciones– el día 12 de febrero de 2019). II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Enguera, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento: Instancia privada. Asiento de presentación: 1310 diario 53. En el ejercicio de la Calificación Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, se observan los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: Se presentó instancia privada solicitando la cancelación por caducidad de las hipotecas constituidas sobre las registrales 1106, 1114 y 1049 de Quesa que fue objeto de calificación con fecha 20 de noviembre de 2018 y 12 de diciembre de 2018, al indicarse que no podía procederse a su cancelación por caducidad puesto que en fecha dieciocho de diciembre de 2002 se hizo constar la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas del art. 688 LEC en procedimiento de ejecución hipotecaria 367/02 en el juzgado de primera instancia número Tres de Xátiva, por lo que podría estar en marcha la ejecución de las mismas y que para su cancelación deberá aportarse mandamiento judicial ordenando la cancelación de la citada nota marginal, de conformidad con el art. 82 LH, 174 RH y 688 LEC. Ahora, practicada la cancelación de la citada nota marginal en virtud de mandamiento del Juzgado de primera Instancia Número tres de Xátiva, como requisito previo y necesario para la cancelación por caducidad, subsiste el obstáculo del cómputo del plazo para la cancelación por caducidad. La hipoteca tiene como fecha de vencimiento el 3 de noviembre de 1997. Para la cancelación de las hipotecas por caducidad se requiere el transcurso del plazo legal fijado por ley (20 años más 1, conforme al art. 82.5 LH y 1964 Cc), siempre que no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. No obstante, sobre dichas fincas si se iniciaron procedimientos de ejecución. El último es el que motivó la nota marginal de expedición de certificación que por la presente se cancela, declarando nulas las actuaciones desde 14 de octubre de 2002, por lo que dicho periodo no se tendrá en cuenta a efectos de interrupción de la prescripción. Pero si se inició procedimiento ante el Juzgado de Primera Instancia 2 de Xátiva que motivó la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas de fecha 17 de noviembre de 1998 y se canceló posteriormente por mandamiento de fecha 29 de noviembre de 1999; fecha a partir de la cual se computaría el plazo previsto en el art. 82.5 LH para la cancelación por caducidad, siendo la fecha prevista para ello a partir de 30 de noviembre de 2020. Todo ello, conforme al art. 82.5 LH y los art. 1969 y 1973 Cc (La prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor) que determinan el cómputo de los plazos. Fundamentos de Derecho: I. El Principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH y 99 y ss RtoH. II. La

cancelación por caducidad exige un transcurso de 20 años, previsto en el art. 1964 Cc, junto con el plazo previsto en el art. 82.5 LH "A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca". III. Como ha reiterado la DGRN en resoluciones de 5 de julio de 2018, 8 de julio de 2013, 27 de octubre de 2015 y 21 de mayo de 2018, la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, si opera como una condición resolutoria cuyo juego determinara la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y, consecuentemente, función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme. Ahora bien, dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria. Del mismo modo, iniciada la ejecución hipotecaria, el hecho de que hayan transcurrido varios años desde la práctica de la nota marginal de expedición de dominio y cargas no significa que no se haya desenvuelto íntegramente el procedimiento de ejecución hipotecaria con la correspondiente adjudicación. Es por ello que los arts. 131 LH y 688.2 LEC impidan la cancelación de la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución sin antes cancelar dicha nota. Pero además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria. IV. En concreto la RDGRN de 8 de julio de 2018 contempla el momento en el que se extiende la nota marginal de expedición de certificación y distingue dos situaciones. Entiende que dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria ya que es indudable que el inicio de un procedimiento de ejecución no es sino una reclamación del acreedor, que conforme al artículo 1973 del Código Civil, produce dicha interrupción y conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación sólo podrá operar cuando no conste en el Registro dicha interrupción y así lo entendió la RDGRN de 8 de marzo de 2005. No obstante, con posterioridad en Resoluciones de 4 de junio de 2005, 17 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011 y 27 de octubre de 2015, ha sostenido que una interpretación armónica de este último precepto y del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes transcrito, lleva a la conclusión de que la hipoteca que se comenzó a ejecutar –según refleja la nota de expedición de la correspondiente certificación de cargas– debe ser cancelada por transcurso del tiempo si han transcurrido los plazos que señala el mencionado párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, contado desde la fecha en que dicha nota se extendió (Resolución de 4 de junio de 2005). Finalmente, la Resolución de 27 de enero de 2014 (reiterada por la de 27 de octubre de 2015) estableció que para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber: – Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca (supuesto en el que nos encontramos), circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintidós años contados desde la fecha en que la nota se extendió (RDGRN de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal. – Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo. En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto mencionado. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles. Esta nota de calificación negativa podrá (...). Se firma la siguiente en Enguera, doce de marzo de dos mil diecinueve (firma ilegible), Paz Cucarella Ferri La Registradora.» Contra la anterior nota de calificación, doña C. S. G., en nombre y representación de la sociedad «Fin-Quesa, S.L.», interpuso recurso el día 20 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «(...) – Tengo solicitada la cancelación por caducidad de la hipoteca de 03-11-1992, vencida el 03.11.1997, que grava sobre las fincas 1049, 1106 y 114 de Quesa. En su momento y después de diversos trámites y aportación de más documentos se nos pidió mandamiento del Juzgado de Primera Instancia 3 de Xàtiva para cancelar el procedimiento hipotecario seguido por la dicha hipoteca y sobre las fincas en cuestión. – Dicho mandamiento se aportó y con fecha 12.02.2019 se me dice que existe otro obstáculo cual es una nota marginal de expedición de certificación de cargas de 17.11.1998 cancelada por mandamiento de 29.11.1999 por orden del Juzgado 2 de Xàtiva, y que el cómputo del plazo de los 21 años se ha de llevar a efecto desde ésta, por lo que no es posible cancelarla hasta 30.11.2020, citando como base legal el art. 82.5 LH. – Tal norma citada señala expresamente en su parte bastante: «...contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro...»«El procedimiento seguido ante el Juzgado 2 de Xàtiva era un procedimiento ejecutivo el cual fue desistido por el ejecutante por su interés y se dictó el mandamiento judicial que ha provocado la calificación negativa de la Registradora. Atendiendo a tal contenido la

cuestión está en decidir si el desistimiento del ejecutante interrumpe la prescripción o la caducidad, y comienzan a contarse los 21 años desde la fecha que dice la Registradora, o se ha de contar por tal desistimiento como si no hubiera existido retrotrayendo la fecha de cómputo inicial al vencimiento de la hipoteca en 03.11.1997, lo que produciría automáticamente la cancelación de la hipoteca por falta de ejercicio en plazo. – El Tribunal Supremo en su Sentencia 319/2010, de 25.05, ponente Xiol Ríos, dispone que para el caso de una demanda que no ha llegado a conocimiento del demandado, como es el caso, y después se retira por desistimiento expreso, no se interrumpe la prescripción. La STS 419/2018, de 03.07, ponente Seijas Quintana, abona esta tesis añadiendo además que es preciso que la voluntad del demandante se exteriorice de forma que identifique claramente el derecho que pretende conservar y que dicha voluntad conservativa del derecho llegue a conocimiento del deudor, pues éste puede oponerse al desistimiento si no le conviene dejar de debatir sobre las acciones que se reserva el ejecutante. – Ante la insuficiente motivación que la Registradora ofrece para calificar del modo que lo ha hecho hemos solicitado tres notas simples de las tres fincas en cuestión, donde aparece sin cancelar la carga hipotecaria, lo que me lleva a concluir que la hipoteca sigue subsistiendo, y que las tres facturas que he pagado al Registro han sido un mero dispendio a razón del entretenimiento que las resoluciones me han producido para luego, al final, estar en el mismo sitio carente de la cancelación de la hipoteca, situación ésta que de haberse producido en una primera comunicación registral de su imposibilidad me hubiera evitado trámites innecesarios, pues la mención que hace al inicio de cómputo se podía haber realizado con nuestra primera solicitud de 05.11.2018. (...) Solicito: Que por la Registradora interviniente se revise su actuación, y si no fuera así se eleve este recurso, en interés de que se estime y acepte la pretensión de cancelar con efectos inmediatos la hipoteca de 03.11.1992 sobre las fincas 1049, 1106 y 1114 de Quesa, y cuanto más proceda.» La registradora de la Propiedad emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 21 de marzo de 2019. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1964, 1969 y 1973 del Código Civil; 3, 18, 82, 131 (también en su redacción anterior a la Ley 1/2000, de 7 de enero), 134 y 210.1.octava de la Ley Hipotecaria; 669.2, 670.5, 688 y 693.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo número 319/2010, de 25 de mayo, y 419/2018, de 3 de julio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 1991, 16 de septiembre de 1992, 22 de junio de 1995, 25 de noviembre de 2002, 8 de marzo y 4 de junio de 2005, 14 de abril de 2009, 17 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011, 8 de julio de 2013, 27 de enero y 5 de mayo de 2014, 27 de octubre de 2015 y 21 de mayo y 5 de junio de 2018. 1. Mediante la instancia objeto de la calificación impugnada se solicita –el 5 de noviembre de 2018– la cancelación de tres hipotecas constituidas sobre sendas fincas registrales, todas ellas en garantía de una obligación con vencimiento el 3 de noviembre de 1997. Constan también respecto de ellas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución directa, practicadas el 17 de noviembre de 1998 (cancelada posteriormente por mandamiento de 29 de noviembre de 1999) y el 18 de diciembre de 2002 (cancelada –por nulidad de actuaciones– el 12 de febrero de 2019). La registradora suspende la cancelación solicitada por entender que no ha transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria establecido en los artículos 128 de la Ley Hipotecaria y 1964 del Código Civil, al haberse interrumpido éste por el inicio del procedimiento de ejecución por parte del acreedor (procedimiento al que se refiere la citada nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas practicada el 17 de noviembre de 1998). 2. Como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 8 de julio de 2013, 27 de enero de 2014, 27 de octubre de 2015 y 21 de mayo y 5 de junio de 2018), la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que 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. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y, consecuentemente, función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquel que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar la labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005). 3. Ahora bien, dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria. El que en su día se haya iniciado la ejecución directa de la hipoteca, no significa necesariamente que se haya producido el vencimiento anticipado de la totalidad de las obligaciones garantizadas, ni impide, en el caso de tratarse del impago de una parte del capital o los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos, que el deudor, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, pueda liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte (cfr. artículo 693.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) lo que significaría la pervivencia de la obligación garantizada y por ende de la hipoteca que la garantiza. Del mismo modo, iniciada la ejecución hipotecaria, el hecho de que hayan transcurrido varios años desde la práctica de la nota marginal de expedición de dominio y cargas no significa que no se haya desenvuelto íntegramente el procedimiento de ejecución hipotecaria con la correspondiente adjudicación. Por ese motivo, la cancelación de la hipoteca cuando consta extendida nota marginal de expedición de cargas indicativa de la existencia de un procedimiento de ejecución, aparece regulada por distintas disposiciones legales que tienen la finalidad de evitar que se cancele una hipoteca cuya ejecución está en tramitación o, incluso, ultimada y pendiente la

inscripción registral de la adjudicación correspondiente Según el último inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, «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». Esta norma concuerda con el párrafo segundo del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual «en tanto no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución». Este último artículo deja pues abierta la posibilidad de cancelación de la hipoteca por caducidad (causa distinta a la ejecución) una vez se haya procedido a la cancelación de la nota marginal por mandamiento judicial. 4. Pero, además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria ya que es indudable que el inicio de un procedimiento de ejecución no es sino una reclamación del acreedor, que conforme al artículo 1973 del Código Civil, produce dicha interrupción y, conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación sólo podrá operar cuando no conste en el Registro dicha interrupción y así lo entendió este Centro Directivo en Resolución de 8 de marzo de 2005. No obstante, con posterioridad en Resoluciones de 4 de junio de 2005, 17 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011 y 27 de octubre de 2015, ha sostenido que una interpretación armónica de este último precepto y del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes transcrito, lleva a la conclusión de que la hipoteca que se comenzó a ejecutar –según refleja la nota de expedición de la correspondiente certificación de cargas– debe ser cancelada por transcurso del tiempo si han transcurrido los plazos que señala el mencionado párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, contado desde la fecha en que dicha nota se extendió (Resolución de 4 de junio de 2005). Finalmente, la Resolución de 27 de enero de 2014 (reiterada por la de 27 de octubre de 2015 y otras posteriores) estableció que para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis: – Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo o la obligación garantizada. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal. – Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según el Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo. 5. De acuerdo con lo expuesto, en el caso de este expediente habiéndose constituido la hipoteca inscrita en garantía de una obligación con vencimiento el 3 de noviembre de 1997 y habiéndose extendido la nota marginal el 17 de noviembre de 1998, ésta consta cancelada judicialmente, pero puesto que debe considerarse que se interrumpió el plazo de prescripción, de no mediar otra eventualidad del Registro, no podrá solicitarse la cancelación de las inscripciones por caducidad conforme a lo dispuesto en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (y no desde la fecha del mandamiento de cancelación de la referida nota como expresa el registrador en su calificación). Alega la recurrente que, al haberse cancelado la referida nota marginal por desistimiento del ejecutante, debe entenderse que no se había interrumpido la prescripción o la caducidad, cuyo plazo debe por tanto contarse desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada con la hipoteca (3 de noviembre de 1997). Mas esta pretensión no puede ser acogida, pues aun dejando al margen que de los documentos presentados a calificación e incorporados a este expediente no resulta tal desistimiento, lo cierto es que, según la jurisprudencia citada por la misma recurrente (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo número 319/2010, de 25 de mayo, y 419/2018, de 3 de julio), aunque se hubiera desistido de la demanda se habría producido el efecto de la interrupción si la demanda se comunicó a la parte demandada, de modo que ésta conocía la reclamación; y, al tratarse del procedimiento de ejecución ex artículo 131 de la Ley Hipotecaria entonces vigente (anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), el escrito de interposición de la demanda necesariamente tuvo que estar acompañado ineludiblemente del acta notarial justificativa de haberse requerido de pago con diez días de anticipación, cuando menos, al deudor (vid. regla tercera, documento tercero, del citado artículo 131), por lo que la voluntad conservativa del concreto derecho de crédito del actor había llegado a conocimiento del deudor. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada exclusivamente en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 19 de junio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10519.pdf>

– R. 19-6-2019.– R.P. Altea.– **EXCESO DE CABIDA: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.** «Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una representación gráfica catastral rectificando, en consecuencia, su descripción conforme a la misma. El registrador, una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH, deniega la inscripción. La Dirección estima justificadas las dudas del registrador, toda vez que no se basan en la mera oposición de dos colindantes, sino que estos, en apoyo de sus alegaciones, aportan documentación sobre un procedimiento judicial de expediente de dominio de exceso de cabida que desestimaba la pretensión de la recurrente; y sin perjuicio de que esta pueda acudir al juicio declarativo, como prevé el art. 198 LH. R. 19.06.2019 (Iredhear Solutions, S.L., contra Registro de la Propiedad de Altea) (BOE 17.07.2019).

Resolución de 19 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Altea, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. En el recurso interpuesto por doña M. I. K., en nombre y representación de la mercantil «Iredheat Solutions, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Altea, don Vicente Domínguez Calatayud, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. Hechos I Mediante instancia privada suscrita el día 24 de octubre de 2018, doña M. I. K., en nombre y representación de la mercantil «Iredheat Solutions, S.L.», solicitó el inicio de las actuaciones para completar la descripción gráfica, superficie y linderos respecto a la finca registral número 10.091 del término de La Nucía. II Presentada dicha instancia en el Registro de Altea, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «En relación a la instancia privada expedida el 24/10/2018, por M. I. K., con el número de entrada 4790 con el número de asiento 1168 del Diario 52, solicitando de conformidad al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de un exceso de cabida y cambio de linderos sobre la finca registral 10.3091 de La Nucía, calificado el mismo se observa: Hechos: – La mercantil Iredheat Solutions S.L.U, titular del pleno dominio de la finca registral 10.091 de La Nucía, (parcela 241 polígono 6 sita en la partida (...) referencia catastral 03094A006002410000IF), por título de compra según consta en la inscripción 7.ª, representada por la referida M. I. K., administradora única de la misma, solicita mediante instancia privada debidamente legitimada ante el Registrador, la inscripción de un exceso de cabida de 1.726 m2, (de 9.972 m2 a 11.698 m2) y cambio de linderos sobre dicha finca, conforme certificación catastral gráfica y descriptiva expedida el diecinueve de octubre de dos mil dieciocho con C.S.V (...) – De conformidad con el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria se procede a la comunicación de dicha pretensión a los titulares registrales colindantes. – Realizadas dichas comunicaciones mediante carta certificada con acuse de recibo y publicación en el BOE, se presentan dentro del plazo legal dos alegaciones correspondientes ambas a la misma parcela colindante, en concreto, la parcela número 240, referencia catastral 03094A006002400000IT, la cual linda por el Sur con la finca objeto de inscripción. Dichas alegaciones son formuladas por J. A. O. J. y E. V. V., titulares cada uno de ellos de una cuarta parte indivisa de la finca registral 3.452 de La Nucía. – Ambos recursos tienen como base la misma argumentación «non bis in idem», habida cuenta de la existencia de un pronunciamiento judicial contrario a la misma, en concreto el expediente de dominio tramitado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Villajoyosa, 571/2005, promovido por J. A. L. C., titular que fue de la finca registral 10.091 de La Nucía, parcela 241, para la inscripción de dicha finca con una cabida de 12.506 m2. En dicho procedimiento ya fue comunicado el hoy recurrente J. A. O. J., el cual se presentó como opositor a las pretensiones del promotor del expediente de dominio. Seguido el expediente por todos sus trámites se practicaron las pruebas propuestas en el mismo, no quedando justificados los extremos solicitados y por tanto se dictó que no procedía justificada la mayor cabida, debiendo acudir las partes al juicio declarativo correspondiente. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200, 201, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción al existir dudas fundadas resultantes del procedimiento judicial antes expresado, instando a las partes a llegar a un acuerdo destinado a delimitar los lindes entre ambas fincas de conformidad con el artículo 200 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación se comunica a los efectos de retirada del título, y en su caso, a la subsanación de defectos dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación el cual quedará prorrogado durante sesenta días, a partir de la fecha de la recepción de la presente calificación. Contra esta calificación (...) Altea, veintidós de febrero del año dos mil diecinueve.–El registrador, Fdo., Vicente Domínguez Calatayud.» III Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. K., en nombre y representación de la mercantil «Iredheat Solutions, S.L.», interpuso recurso el día 21 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Alegaciones: Que según nota simple del Registro de la Propiedad de Altea la finca n.º 10091 consta con la siguiente descripción: Descripción: Rústica.–Secana Paraje: (...). Superficie del terreno: noventa y nueve áreas setenta y dos centiáreas. Linderos: Norte, parcela 75 de M. L. C.; Sur, Parcela 51 de M. D. I.; Este, Parcela 49 de V. I. G. A. B., Oeste, Parc. 86 de B. I. L., cacholes y parc. 87 de P. L. I. Titularidad: Inscrita a favor de don Iredheat Solutions, SLU, en virtud de la escritura de compraventa otorgada en San Lorenzo de El Escorial ante don Sebastián Barril Roche el 8 de septiembre de 2017. Que mediante escrito de 24 de octubre de 2018 se solicitó inicio de Expediente para completar la descripción gráfica, de superficie y linderos con respecto a la finca 10091, inscrita en el Registro de la Propiedad de Altea al tomo 1369, libro 259, folio 141. Que cumpliendo con la normativa de aplicación, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se acompañó certificación descriptiva y gráfica, con identificación de los linderos y georreferenciada de la parcela catastral, donde quedan constatados los siguientes hechos: a) Que la finca registral 10.091 se corresponde con la Parcela 241 del Polígono 6 (...) (La Nucía), finca urbana, clasificada como suelo urbano sin edificar. b) Que, según los datos certificados por el Catastro, la superficie de la finca es 11.698 m². c) Que los linderos han sido georreferenciados, constando en la certificación descriptiva y gráfica la identificación de los linderos actuales. Sin embargo, y a pesar de quedar acreditado que la superficie real de la finca son 11.698 m², el Registro de la Propiedad de Altea ha dictado una calificación negativa sobre la inscripción gráfica solicitada, por los siguientes motivos: «De conformidad con el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria se procede a la comunicación de dicha pretensión a los titulares registrales colindantes. Realizadas dichas comunicaciones mediante carta certificada con acuse de recibo y publicación en el BOE, se presentan dentro del plazo legal dos alegaciones correspondientes ambas a la misma parcela colindante, en concreto, la parcela 240, referencia catastral 03094A0060024000001T, la cual linda por el Sur con la finca objeto de inscripción. Dichas alegaciones son formuladas por J. A. O. J. y E. V. V., titulares cada uno de ellos de una cuarta parte indivisa de la finca registral 3.452 de La Nucía. – Ambos recursos tienen como base la misma argumentación "non bis in idem", habida cuenta de la existencia de un pronunciamiento judicial contrario a la misma, en concreto el expediente de dominio tramitado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Villajoyosa, 571/2005, promovido por J. A. L. C., titular que fue de la finca registral 10.091 de La Nucía, parcela 241, para la inscripción de dicha finca con una cabida de 12.506 m². En dicho procedimiento ya fue comunicado el hoy recurrente J. A. O. J., el cual se presentó como opositor a las pretensiones del promotor del expediente de dominio. Seguido el expediente por todos sus trámites se practicaron las pruebas propuestas en el mismo, no quedando justificados los extremos solicitados y por tanto se dictó que no procedía justificada la mayor cabida, debiendo acudir las partes al juicio declarativo correspondiente.» Que la resolución judicial dictada, Auto de 1 de marzo de 2011, no contiene un pronunciamiento de derecho material, y que se archiva, no porque considere que pueda existir afectación o invasión de fincas colindantes inmatriculadas, sino por: «no haber justificado los extremos solicitados por el promotor del expediente de exceso de cabida.» Que, resulta incuestionable, que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, modificado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, establece: «El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y

delimitación gráfica y a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.» Por tanto, dicho precepto permite al titular registral del dominio completar la descripción literaria de la misma, acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Asimismo, solamente es posible denegar la inscripción de la identificación gráfica de la finca, de conformidad con el número 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en los casos en que dicha finca coincida en toda o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado, lo que no ocurre en este caso. Que a la vista de las alegaciones formuladas, 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. En este caso, los titulares registrales colindantes no han aportado justificación documental sobre la invasión de la finca colindante. Y resulta incuestionable que existe una concordancia de la finca con su Referencia Catastral, no cuestionándose dicha referencia por el Registro de la Propiedad, como se ha manifestado anteriormente, cuando se inscribió el título de compra. Por tanto, a tenor de los preceptos citados y su obligatoriedad, existiendo pruebas suficientes que acreditan que debe completarse la descripción literaria de la misma, constando probado su delimitación gráfica, así como, sus linderos y superficie, siendo estos motivos suficientes, debe precederse a la inscripción de la finca en los términos interesados». IV El registrador de la propiedad de Altea emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril y 10 de octubre de 2016, 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero y 15 de febrero de 2019. 1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una representación gráfica catastral rectificando, en consecuencia, su descripción conforme a la misma. El registrador, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deniega la inscripción estimando la oposición de dos colindantes y considerando, en base a la misma, que existe un pronunciamiento judicial ya resuelto sobre exceso de cabida de la finca. 2. Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) 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; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado. 3. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica». 4. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: 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, 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. 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. 5. En el presente caso el registrador en la nota de calificación acoge las alegaciones de dos colindantes, los cuales aportan documentación en apoyo de las mismas, poniendo de manifiesto la existencia de un procedimiento judicial de expediente de dominio de exceso de cabida sobre la superficie de la finca ya concluido en los tribunales desestimando la pretensión de la recurrente. La recurrente alega que el pronunciamiento judicial se refería a la falta de justificación del exceso de cabida, pero no a la existencia de una posible invasión de las fincas colindantes. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. En el caso de este recurso, se encuentra justificada la negativa del registrador a inscribir la representación gráfica. Según se ha expuesto en los anteriores fundamentos de esta Resolución, la inscripción de la representación gráfica tiene como consecuencia la rectificación de la superficie de la finca, siendo, por tanto, un medio para lograr la inscripción de los excesos de cabida. Existiendo un previo pronunciamiento judicial con dicho objeto en el que no se accede a la pretensión de inscribir tal exceso, no cabe ahora ignorar el mismo, quedando como única posibilidad, tal y como se expresa en el auto judicial acudir al juicio declarativo, lo que por otra parte también contempla el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 19 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10521.pdf>

- R. 20-6-2019.- R.P. Madrid N° 29.- **OBRA NUEVA: JUSTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD POR CERTIFICACIÓN DEL ARQUITECTO TÉCNICO.** Se trata de «una obra nueva declarada por la vía del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en la que la acreditación de la antigüedad se realiza por medio de certificación expedida por arquitecto técnico, quien, después de describir la obra en que consiste la edificación, su superficie y valoración, concluye afirmando lo siguiente: '(...) Se estima que la finalización de las obras es de 1990'. El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesaria una certificación concluyente del técnico en lugar de una estimación sobre la finalización de la obra nueva, por exigencia de los arts. 45 y ss. RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...). Pero dice la Dirección que, si bien «es cierto que toda declaración contenida en un certificado debe realizarse de forma que no ofrezca duda alguna en cuanto al hecho o dato cuya acreditación se pretende, [...] la utilización del verbo 'estimar' no implica en modo alguno que la afirmación que siga no se haga con plena rotundidad, certeza y carácter definitivo» (cita el DRAE); además de que la referencia a 1990, «aun admitiendo que pudiera ser una estimación más o menos aproximada, excede, con mucho, del plazo previsto por la legislación del Suelo de Madrid para la prescripción de las infracciones urbanísticas»; finalmente, el art. 28.4 RDLeg. 7/2015 admite la justificación de la antigüedad de la obra mediante certificación del Catastro, y «es doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las R. 09.04.2015, R. 17.07.2015, R. 03.10.2016, R. 08.10.2018, R. 14.11.2018 y R. 27.03.2019), que el registrador, en el ejercicio de su función calificadora, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro». R. 20.06.2019 (Notario Luis Núñez Boluda contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 17.07.2019).

Resolución de 20 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, herencia y declaración de obra nueva. En el recurso interpuesto por don Luis Núñez Boluda, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, herencia y declaración de obra nueva. Hechos I El día 8 de febrero de 2019 se autorizó por el notario de Madrid, don Luis Núñez Boluda, con el número 205 de protocolo, escritura de liquidación de gananciales, herencia y declaración de obra nueva, en la que, entre otras cosas, se declaraba una obra nueva, por vía de antigüedad, sobre una de las fincas hereditarias, la registral número 6.049 del Registro de la Propiedad de Madrid número 29. En concreto, y con el fin de acreditar la antigüedad de la misma, se incorporaba una certificación expedida por don M. C. S., arquitecto colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en la que, después de describir la obra en que consiste la edificación, su superficie y valoración, concluía declarando lo siguiente: «La construcción se realiza según la licencia concedida el 29 de enero de 1987 con número de expediente (...) Se estima que la finalización de las obras es de 1990». II Presentada el día 26 de febrero de 2019 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Escritura autorizada el 08/02/2019 por el Notario de Madrid don Luis Núñez Boluda, número de protocolo 205/2019. Dicho documento causó el día 26/02/2019 el asiento de presentación 535 del diario 110. El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1. Para la calificación de la obra nueva en cuanto a la finca descrita bajo el epígrafe número 1 es necesario una certificación concluyente del técnico dado que lo aportado es una estimación sobre la finalización de la obra nueva. 2- No se acredita el pago del Impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en cuanto a las fincas descritas bajo los epígrafes números 2 y 3. Fundamentos de Derecho: 1. Artículo 45 y siguientes del Real Decreto 1.093/97 de 4 de julio. 2. Disposición Adicional Sexta de la Ley 22/2006, de 4 de julio de Capitalidad y de régimen Especial de Madrid y Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, B.O.C.M. de 18 de diciembre de 2006. Disposición final 4.ª de la Ley 16/2012 por la que se modifica el artículo 254 de la Ley Hipotecaria adicionando un nuevo apartado 5.ª Contra esta calificación registral negativa puede (...). Madrid, diecinueve de marzo del año dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).» III Contra la anterior nota de calificación, don Luis Núñez Boluda, notario de Madrid, interpuso recurso el día 26 de marzo de 2019 mediante escrito y en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos: «1. La calificación registral se fundamenta única y exclusivamente en el artículo 45 y siguientes del R.D. 1093/97 de 4 de julio, que es en el que se aprueban las normas complementarias sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Pero no dice

qué artículo concreto, de los once que se refieren a las obras nuevas, considera incumplido, lo que habría sido de desear, porque es como si se hubiera dicho en una escritura de partición que se remite como argumento en un defecto a los artículos 657 y siguientes del Código Civil. Como el defecto se refiere a la certificación del técnico se entiende que es el artículo 49, que dice: «Certificado del técnico. La justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores podrá hacerse:... 2. Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse...» Y también se puede referir al artículo 52 que dice: «Reglas aplicables a otras construcciones: Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurran los siguientes requisitos: a) Que se pruebe... por certificación técnica..., la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Estos dos artículos se cumplen perfectamente en la escritura en la que figura expresamente: «Los comparecientes acreditan lo anterior con certificación expedida por Don M. C. S., Arquitecto colegiado número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, firmada digitalmente, que yo, el Notario, he confirmado en la dirección de validación de la misma, que se une a la presente como documento número 7, y que coincide exactamente con lo transcrito y donde constan las georreferencias de la obra nueva.» El verdadero problema es que el Registrador dice: «Es necesario una certificación concluyente del técnico, dado que lo aportado es una estimación sobre la finalización de la obra nueva». Y lo dice porque en la certificación del Arquitecto unida a la escritura consta por el Arquitecto: «que ha procedido a la medición de la vivienda», o sea que ha estado en ella y la ha medido personalmente; que describe las superficies útiles y construidas de nada planta; y que termina diciendo «la construcción se realiza según la licencia concedida el 29 de enero de 1987, con número de expediente (...) Se estima que la finalización de las obras es de 1990». Es una cuestión lingüística: El arquitecto dice que «estima» que las obras son de 1990, añadiendo además que hay una licencia de 1987. Pero no se puede decir por ello que no sea una certificación concluyente. El Arquitecto, tras su visita, como técnico, considera que la obra es de 1990. Evidentemente no puede decir cuál fue el día exacto que finalizó la obra, pero sí dice cuál fue el año, que desde su punto de vista se terminó la obra. Toda manifestación implica un juicio de valor, pero ello no quiere decir que la manifestación no sea concluyente. Por ejemplo la frase «le considero con capacidad» significa algo concluyente, pero no deja de ser una estimación «le estimo con capacidad», o un juicio de valor del que la emite. En su virtud, solicita que se admita el presente escrito de interposición de recurso frente a la calificación negativa del Registrador n.º 29 de Madrid, relativa a la escritura identificada en los hechos de este escrito, porque considera injustificado el negarse a inscribir una obra nueva (vieja) porque el Arquitecto ha utilizado la expresión «estimo» que es de 1990 en vez de «es» de 1990, constando en la escritura toda la documentación unida complementaria, incluyendo la referencia a la licencia de 1987». IV El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 9 de abril de 2019. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria; 28 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; 236 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 45, 50, 52 y 53 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; 74 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 20 de abril, 23 de mayo y 13 de octubre de 2005, 20 de enero y 4 de diciembre de 2006, 31 de enero y 25 de octubre de 2007, 11 de febrero de 2008, 14 de abril, 8 de mayo y 3 y 13 de diciembre de 2010, 26 de enero y 7 de julio de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre, 5 de noviembre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 12 y 18 de febrero, 11 y 19 de marzo, 10 de junio, 16 de septiembre y 24 de noviembre de 2014, 2 y 28 de febrero, 9 de abril, 15 de mayo y 17 de julio de 2015, 12 de febrero, 19 de abril y 3 de octubre de 2016, 26 de abril y 19 de junio, 13 de septiembre y 12 de diciembre de 2017, 30 de enero, 8 de octubre y 14 y 21 de noviembre de 2018 y 1 y 27 de marzo y 4 de abril de 2019. 1. Se plantea en el presente expediente si debe o no practicarse la inscripción de una obra nueva declarada por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en la que la acreditación de la antigüedad se realiza por medio de certificación expedida por arquitecto técnico quien, después de describir la obra en que consiste la edificación, su superficie y valoración, concluye afirmando lo siguiente: «(...) Se estima que la finalización de las obras es de 1990». El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesaria una certificación concluyente del técnico en lugar de una estimación sobre la finalización de la obra nueva, por exigencia de los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. El notario autorizante, después de poner de manifiesto la poca fundamentación jurídica de la calificación, en la que se invocan de forma genérica los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin especificar los concretos artículos o apartados de los mismos que resultan de aplicación, defiende la posibilidad de practicar la inscripción por resultar cumplidos todos los requisitos legales y reglamentarios, toda vez que la expresión «se estima que la finalización de las obras es de 1990» en modo alguno implica que la certificación no sea concluyente, circunscribiendo el problema a una mera interpretación lingüística de tal expresión. 2. Respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas

Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. Como ha quedado expuesto, en el presente caso, el registrador en su calificación se limita a objetar que no se cumplen los requisitos establecidos en los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin especificar los concretos artículos o apartados de los mismos en que fundamenta su negativa a inscribir, y sólo posteriormente, en su preceptivo informe, indica qué artículos y requisito específico, de los numerosos que exigen las normas que el mismo invoca, son los que, a su juicio, no cumple la certificación expedida por el técnico (los artículos 49 y 52 del referido Real Decreto y el Código Técnico de la Edificación) y concluye que, a su entender, la expresión utilizada por dicho técnico –«estimar»– implica tan solo «dar una opinión, no una declaración definitiva». Y debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador. No obstante, conviene tener en cuenta es igualmente doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015 y 12 de diciembre de 2017, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso. Y, en este caso, resulta que la cuestión planteada por el registrador ha podido ser objeto de alegaciones suficientes por el recurrente, y por ello procede entrar en el fondo del asunto, si bien no puede tenerse en cuenta la argumentación de contenido calificadorio que, de modo extemporáneo, alega el registrador en su informe. 3. Respecto del al fondo del asunto del recurso, se debate sobre la interpretación que debe darse a la afirmación contenida en la certificación expedida por el arquitecto, quien, para acreditar la antigüedad de la obra, declara que «se estima que la finalización de las obras es de 1990». Se entiende por certificado técnico aquel documento legal y oficial expedido por quien tiene capacidad y aptitud para ello (tratándose de la declaración de obra nueva por la vía de antigüedad se encuentran habilitados aquellos técnicos a quienes se refiere el artículo 50 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), y en el que, tras haber realizado las labores de estudio, análisis y averiguación oportunas, dicho técnico que lo expide y suscribe hace constar la realidad de un hecho o la certeza de un dato. Los certificados de antigüedad, en concreto, son aquellos en los que se hace constar la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate. Es cierto que toda declaración contenida en un certificado debe realizarse de forma que no ofrezca duda alguna en cuanto al hecho o dato cuya acreditación se pretende, que en este caso es la antigüedad de la obra que se declara. No obstante, tales dudas no concurren en este supuesto por las causas que se pasan a exponer. 4. En primer lugar, el arquitecto que expide el certificado objeto de debate declara expresamente que estima que la finalización de las obras es de 1990. Ahora bien, la utilización del verbo «estimar» no implica en modo alguno que la afirmación que siga no se haga con plena rotundidad, certeza y carácter definitivo. En efecto, si se acude al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, entre las diversas acepciones de la palabra «estimar», se encuentran las siguientes: «1. tr. Calcular o determinar el valor de algo (...) 4. tr. Creer o considerar algo a partir de los datos que se tienen». Así, el arquitecto utiliza la expresión «se estima», como equivalente a «se calcula», «se determina» o «se considera» (que la finalización de las obras es de 1990), en una valoración o estimación por él realizada tras efectuar los estudios y análisis oportunos en cuanto se trata de un sujeto especialmente cualificado, y sin olvidar, como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006 o 15 de mayo de 2015), que quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido. 5. En segundo lugar, la antigüedad atribuida al inmueble por el técnico, que es del año 1990, aun admitiendo que pudiera ser una estimación más o menos aproximada, excede, con mucho, del plazo previsto por la legislación del Suelo de Madrid para la prescripción de las infracciones urbanísticas (que es de 4 años ex artículo 236 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid). Al respecto, hay que recordar que el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la fecha exacta de la terminación de la obra. Por el contrario, 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, tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos en los «que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los cuales resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que «dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la simple constatación sobre la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate –vid. apartado c) del citado artículo 52–, así como que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general, constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro. En este sentido se ha pronunciado de forma reiterada esta Dirección General (vid. Resoluciones de 5 de noviembre de 2013, 11 de marzo y 24 de noviembre de 2014, 28 de febrero de 2015 o 19 de abril de 2016, entre otras). 6. Por último, no debe olvidarse que tanto el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, como el artículo 52, apartados a) y b) del Real Decreto 1093/1997, permiten que la acreditación del transcurso de los plazos de prescripción correspondientes para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición de la obra cuya declaración se pretende se realice, entre otros medios, mediante certificación del Catastro en la que conste la

terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. En el caso del presente recurso, si bien dicha certificación no es incorporada al título, lo cierto es que la misma pudo haber sido obtenida y, por ende, tenida en cuenta por el registrador en su labor calificadora. En efecto, es doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015, 3 de octubre de 2016, 8 de octubre y 14 de noviembre de 2018 y 27 de marzo de 2019), que el registrador en el ejercicio de su función calificadora puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral sobre todo en relación con materias urbanísticas en que debe existir la mayor colaboración y coordinación posible entre Registro y Urbanismo y entre Registro y Catastro, como resulta evidente en este caso atendiendo a la legislación existente sobre la coordinación entre todas las instituciones indicadas, a la vista del texto refundido de la Ley del Catastro y de la legislación urbanística. De igual modo, de acuerdo con el artículo 74.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, «las Administraciones, corporaciones, entidades e instituciones públicas no podrán exigir a los interesados la aportación de certificados catastrales cuando puedan disponer de la información catastral mediante acceso telemático a la base de datos nacional del Catastro o por medio de las transmisiones de datos previstas en el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, por el que se regulan los registros y las notificaciones telemáticas así como la utilización de medios telemáticos para la sustitución de la aportación de certificados por los ciudadanos (...)». En definitiva, respecto del dato controvertido, esto es el relativo a la fecha concreta de terminación de la obra, el registrador podía haber atendido -para despejar posibles dudas de interpretación de la certificación del técnico- a lo que conste en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, de suerte que si de la misma resulta que la antigüedad de la vivienda cuya declaración se pretende es anterior a los cuatro años que exige la legislación madrileña para que prescriba cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, se cumplen íntegramente los requisitos exigidos por el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana para la inscripción de las obras nuevas por vía de antigüedad. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 20 de junio de 2019.-El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10522.pdf>

- R. 20-6-2019.- R.P. Oviedo N.º 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EXISTIENDO COLINDANTES «EN INVESTIGACIÓN» LA NOTIFICACIÓN DEBE HACERSE A LA DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO DEL ESTADO.** Se trata de un acta de protocolización de expediente de rectificación de cabida de unas fincas. La Dirección confirma la objeción de la registradora, de que, habiendo unas fincas colindantes que, según las certificaciones catastrales aportadas, se encuentran «en investigación», la preceptiva notificación a los colindantes (art. 201 LH) se ha hecho a la Gerencia Territorial del Catastro; pero, dado que en el procedimiento de investigación puede resultar acreditado que el inmueble pertenece a la Administración General del Estado, la notificación debe realizarse a los órganos a los que corresponda la administración del bien, es decir, a la Dirección General del Patrimonio del Estado (cfr. arts. 38, y 45 y ss., L. 33/03.11.2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas). R. 20.06.2019 (Notario José-Antonio Escudero García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-1) (BOE 17.07.2019).

Resolución de 20 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca. En el recurso interpuesto por don José Antonio Escudero García, Notario de Oviedo, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Oviedo número 1, doña Isabel María Rodríguez Martínez, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca. Hechos I Mediante acta autorizada por el Notario de Oviedo, don José Antonio Escudero García, iniciada el día 5 de abril de 2018, con el número 486 de protocolo, y concluida mediante acta de protocolización de expediente de rectificación de cabida de finca, el día 17 de enero de 2019, con el número 57 de protocolo, se tramitó el procedimiento regulado en el apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de descripción de diversas fincas registrales. II Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento de presentación 132 del Diario 215. Acta de protocolización de dominio para la constatación de excesos y defectos de cabidas en fincas (art. 201 Ley Hipotecaria); autorizada por el Notario de Oviedo Don Juan Antonio Escudero García el diecisiete de enero de dos mil diecinueve, número 57 de su Protocolo. Presentada una copia autorizada el día uno de febrero actual, bajo el reseñado asiento de presentación. Calificado el documento, por la presente le notifico que con esta fecha ha quedado inscrito parcialmente conforme a la siguiente nota de calificación y despacho parcial: “Examinado y calificado el documento que precede, se ha practicado a favor de Don J. L. A. R., con carácter privativo, la inscripción de rectificación a que se refiere el documento, sólo en cuanto a la finca bajo el número 4/, en el apartado letra C/, del Expositivo II/, del acta autorizada el 5 de abril de 2018, incorporada al título, en el Tomo 2.862, Libro 2.117, folio 142, finca número 18.780, inscripción 2.ª Ha quedado inscrita la representación gráfica y listas de coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca, la cual ha quedado también coordinada gráficamente con el Catastro a los efectos del artículo 10.4 de la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy; y ello, en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca obtenida de la sede electrónica del Catastro por el Notario autorizando el 25 de enero de 2016, con CSV número (...), incorporada al título. La representación gráfica y lista de coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca serán accesibles en la siguiente dirección electrónica:

<http://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html?>

idVisor=2&idTramitePresentacion=Td33027200000188. Se ha hecho constar por nota al margen de la finca su Código Registral Único: 33027000430802. Se ha consignado la nota de afección fiscal, por plazo de 5 días, derivada de la ‘autoliquidación’ presentada. Y se ha cancelado por caducidad la anotación letra A de inicio de la tramitación

del expediente. Los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos derivados de la publicidad registral, conforme a la Ley Hipotecaria”. Se suspende la inscripción en cuanto a las fincas siguientes: I/ La descrita bajo el número 1) por el defecto subsanable que se dirá, basado en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hecho: No consta la notificación al colindante catastral Doña P. D. T., la cual es coritular catastral en la Parcela con Referencia Catastral 33900A013004720000WR, con la que linda por el Norte la referida finca descrita bajo el número, o registral número 18.799. Fundamento de Derecho: Artículo 203, Regla Quinta, de la Ley Hipotecaria, al que se remite el artículo 201 de la misma Ley. II/ La descrita bajo el número 3), por el defecto subsanable que se dirá basado en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: Entre las incidencias que recoge el Notario en el acta, constan las notificaciones efectuadas a los colindantes, mediante correo certificado con acuse de recibo, habiendo resultado infructuosa la practicada a Doña M. V. F.H., ya que en la Diligencia número doce hace constar el Notario autorizante que la notificación dirigida a dicha señora ha sido devuelta por “3. Ausente al reparto. Se dejó aviso llegada en buzón. 9. No retirado”; sin que conste en el documento que se haya practicado una segunda notificación; por lo que no puede considerarse debidamente cumplido lo dispuesto en el último párrafo de la regla Quinta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria respecto a dicha colindante, o publicación en el BOE. Fundamentos de Derecho: Uno de los trámites esenciales del expediente de rectificación de descripción de finca regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es la notificación que ha de hacer el Notario a los colindantes catastrales y registrales de la finca que se pretende rectificar, y evitar que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas que puedan generar una doble inmatriculación. En cuanto a la forma de hacer la notificación, el artículo 203 al que se remite el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, dispone en su regla 5.ª que la notificación a colindantes y a los titulares de derechos reales la hará el Notario en la forma prevenida en la Ley y en los domicilios que consten en el Registro; entendiéndose la D.G.R.N. que cuando el precepto se remite a lo prevenido en la Ley hay que entender que es a lo prevenido en el Título VI de la Ley Hipotecaria y en concreto a su art. 199, del que resulta que la notificación habrá de hacerse personal, a menos que los destinatarios sean desconocido, o se ignore el lugar de notificación o la notificación personal haya sido por dos veces infructuosa, casos en los cuales si será posible la notificación edictal a través del BOE, (Resoluciones 7-Noviembre-2017 [sic], 23- Abril-2018, 12-Junio-2018), que añaden que la notificación edictal a realizar cuando no haya sido posible la personal ha de ser nominativa sin que sea admisible que el edicto diga que la notificación se hace “a cualquier interesado”. Efectivamente la Disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, con motivo de los anuncios que tanto los Registradores como los Notarios deban publicar en el Boletín Oficial del Estado con carácter supletorio, hace la observación de que ellos es un medio supletorio “cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal”, y dispone que “tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común”. En el presente caso la notificación se hizo mediante carta certificada con acuse de recibo, del que resulta que no ha sido entregado por el motivo expresado y así lo hace constar el Notario autorizante del documento por Diligencia. III/ Y las descritas bajo los números 2) y 5), por el defecto subsanable que se dirá basado en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: Entre las parcelas colindantes con dichas fincas se encuentran las de Referencia catastral 33900A814001410000TH, con la que linda por el Este la finca descrita bajo el número 2/, y 33900A912000180000EJ con la que linda por el Oeste la finca descrita bajo el número 5/, ambas parcelas, como constan en las certificaciones catastrales de las fincas 2/ y 5/, “en investigación, art. 47 Ley 33/2003”, habiéndose practicado notificaciones a la “Gerencia Territorial del Catastro”. Fundamentos de Derecho: La circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, implica que en el procedimiento pueda acreditarse que un inmueble carece de dueño, por cuanto pertenece a la Administración General del Estado. El artículo 38 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, determina que “Cuando se inscriban en el Registro de la Propiedad excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública, el Registrador, sin perjuicio de hacer constar en la inscripción la limitación de efectos a que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, deberá ponerlo en conocimiento de los órganos a los que corresponda la administración de éstas, con expresión del nombre, apellidos y domicilio, si constare, de la persona o personas a cuyo favor se practicó la Inscripción, la descripción de la finca y la mayor cabida inscrita...” Por todo lo expuesto, no se considera cumplido el requisito de notificación a los colindantes, en cuanto a la finca 1/, por no constar que se ha efectuado la misma al colindante catastral Dona P. D. T.; y en cuanto a la finca 3/, al no haber hecho el Notario un segundo intento y, caso de resultar infructuoso, la notificación por Edicto en el BOE, que deberá ser personal y se suspende la inscripción solicitada; ni se considera cumplido, en el caso de las fincas 2/ y 5/, el requisito de haber sido notificada la Administración Pública. Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...) Oviedo, a veintidós de Febrero del año dos mil diecinueve.—La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).» III Contra la anterior nota de calificación, don José Antonio Escudero García, Notario de Oviedo, interpuso recurso el día 22 de marzo de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Primero. Que, por Acta autorizada por mí en Oviedo el día 17 de Enero del año 2019, se protocolizó expediente para la constatación de excesos de cabida en determinadas fincas, en los términos que en la misma constan y que aquí omito por razones de brevedad. Segundo. Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad número Uno de Oviedo, fue calificado por la Sra. Registradora con fecha del día veintidós de febrero del año en curso, suspendiendo la inscripción de dos de los inmuebles, además de por otro motivo que no se recurre, por el siguiente: “... Entre la [sic] parcelas colindantes con dichas fincas se encuentran las de Referencia... ambas parcelas, como constan en las certificaciones catastrales de las fincas 2/y 5/, ‘en investigación, art. 47 Ley 33/2003’, habiéndose practicado notificaciones a la ‘Gerencia Territorial del Catastro’. Fundamentos de Derecho La circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2.003 de 3 de noviembre, implica que en el procedimiento pueda acreditarse que un inmueble carece de dueño, por tanto pertenece a la Administración General del Estado. El artículo 38 de la Ley 33/2.003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, determina que ‘... cuando se inscriban en el Registro de la Propiedad excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a una Administración Pública, el Registrador, sin perjuicio de hacer constar en la inscripción la limitación de efectos a que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, deberá ponerlo en conocimiento de los órganos a los que corresponda la Administración de éstas, con expresión del nombre, apellidos y domicilio, si constare, de la persona o personas a cuyo favor se practicó la inscripción, la descripción de la finca y la mayor cabida inscrita...’ Por todo lo expuesto, no se considera cumplido el trámite de notificación a los colindantes... ni se considera cumplido, en el caso de las fincas 2/ y 5/, el requisito de haber sido notificada la

Administración Pública...” Tercero. Que es voluntad del que suscribe interponer recurso contra la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad, en base a los siguientes fundamentos: 1. La Ley de Régimen Jurídico del Sector Público (Ley 40/2015 de 1 de Octubre), establece en el apartado 3 de su artículo 2.º, lo siguiente: “... 3. Tienen la consideración de Administraciones Públicas la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas, las Entidades que integran la Administración Local, así como los organismos públicos y entidades de derecho público previstos en la letra a) del apartado 2...” Y en su artículo 3.º, apartado 4: “... Cada una de las Administraciones Públicas del artículo 2 actúa para el cumplimiento de sus fines con personalidad jurídica única...” Este último consagra el principio de “personalidad jurídica única de la Administración Pública”, objeto de amplísimo tratamiento doctrinal y del que resultan determinadas consecuencias, como son, por ejemplo, la vinculación como actos propios a toda la organización administrativa de los actos realizados por uno de sus departamentos, oficinas o dependencias; o, la que establece la citada Ley 40/2015 en su artículo 14: “... El órgano administrativo que se estime incompetente para la resolución de un asunto remitirá directamente las actuaciones al órgano que considere competente, debiendo notificar esta circunstancia a los interesados.” 2. El Artículo 10 de la Ley 33/2003 de 3 de Noviembre, establece, entre otras disposiciones, las siguientes: “... 4. Corresponde a los departamentos ministeriales: a) Ejecutar, en el ámbito de sus competencias, la política patrimonial aprobada por el Gobierno, y aplicar las directrices e instrucciones dictadas por el Ministro de Hacienda. b) Ejercer las funciones relativas a la vigilancia, protección jurídica, defensa, inventario, administración, conservación, y demás actuaciones que requiera el correcto uso de los bienes y derechos del Patrimonio del Estado que tengan afectados o cuya administración y gestión les corresponda. De acuerdo con ello, y en relación con los tributos que graven estos bienes y derechos, cada Departamento tendrá la consideración de obligado tributario, conforme a lo previsto en el artículo 35.4 de la Ley 58/2013, de 17 de diciembre, General Tributaria...” 6. Corresponde a los organismos públicos dependientes de la Administración General del Estado: b) Ejercer las funciones relativas a la vigilancia, protección jurídica, defensa, inventario, administración, conservación, y demás actuaciones que requiera el correcto uso de los bienes y derechos propios del organismo o adscritos al mismo, o cuya administración y gestión les corresponda. De acuerdo con ello, y en relación con los tributos que graven estos bienes, los Organismos tendrán la consideración de obligados tributarios...” 3. El Artículo 1 de la T.R. de la Ley del Catastro, aprobado por R.D.L. 1/2004, de 5 de Marzo, establece lo siguiente: “... Artículo 1. Definición, naturaleza y ámbito de aplicación. 1. El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda...” 4.º En base a la normativa reseñada, el que suscribe entiende la notificación realizada a una oficina o departamento perteneciente al Ministerio de Hacienda, a quien corresponde la administración y protección del patrimonio público, vincula a la Administración del Estado, en base al principio de personalidad jurídica única; siendo además la Gerencia del Catastro una oficina perteneciente a la organización del Ministerio de Hacienda, que es el departamento ministerial que tiene encomendada la gestión, administración y protección del patrimonio público de la Administración General del Estado. Ha de tenerse en cuenta, además, que si la Gerencia Territorial del Catastro se hubiere considerado incompetente para recibir aquella, la hubiera trasladado al órgano o departamento ministerial que considerare competente, notificando tal hecho al interesado (en este caso, el Notario autorizante), notificación que no tuvo lugar; por lo cual solo cabe entender que la citada Gerencia consideró pertinente la comunicación realizada, de tal manera que en ningún caso puede admitirse el juicio de la Sra. Registradora en lo relativo a entender que no ha sido notificada la Administración del Estado. 5.º En cuanto al fundamento legal alegado por la Sra. Registradora, independientemente de que en ningún caso desvirtuaría lo reseñado en el Expositivo precedente por las razones que en él se expresan, el que suscribe entiende que no es aplicable al supuesto que motiva la calificación, puesto que se refiere a una notificación que han de practicar los Registradores de la Propiedad una vez inscrito el inmueble, y no a otro tipo de notificaciones o comunicaciones; además con una referencia genérica que no designa departamento concreto alguno, por lo que, en todo caso, podría perfectamente entenderse referido al departamento ministerial que ostenta las competencias correspondientes. 6.º Que, por todo ello, Solicito: Que se tenga, por medio del presente, por interpuesto recurso contra la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad titular del Registro número Uno de Oviedo, y, con estimación del mismo, se declare la improcedencia del defecto recurrido. Asimismo manifiesto mi voluntad de que, si el pretendido defecto fuere subsanado por interés o necesidad del particular interesado, se mantenga el recurso a efectos puramente doctrinales.» IV La Registradora de la Propiedad emitió informe el día 27 de marzo de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este centro directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 18, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 10, 38 y 45 a 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 2 y 14 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril, 17 de julio, 9 de octubre, 17 y 19 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 21 de abril, 3 de octubre y 22 de noviembre 2016, 29 de marzo, 7 de abril y 7 de noviembre de 2017, 23 de abril, 16 de julio, 4 de octubre y 14 de noviembre de 2018 y 7 de febrero de 2019. 1. El presente expediente tiene por objeto decidir si resulta o no inscribible un acta de protocolización de un expediente de rectificación de la cabida de las fincas registrales 16.277, 16.278, 18.779, 18.780 y 18.781, sitas en la demarcación del Registro de la Propiedad de Oviedo número 1. La Registradora opone diversos defectos en relación con los cuales sólo son objeto de recurso el defecto subsanable que afecta a las fincas 16.277 y 18.781 consistente en que entre las parcelas colindantes con dichas fincas se encuentran las parcelas con referencia catastral 33900A814001410000TH y 33900A912000180000FJ, las cuales, según las certificaciones catastrales aportadas, se encuentra «en investigación», habiéndose practicado la notificación prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria a la «Gerencia Territorial del Catastro», considerando la Registradora que con dicha notificación no se cumple el requisito legal de notificar a la Administración Pública competente, pues la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, implica que en el procedimiento pueda resultar acreditado que el inmueble pertenece a la Administración General del Estado, desprendiéndose de la legislación vigente que la notificación debe realizarse a los órganos a los que corresponda la administración del bien (cfr. artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas). Por el contrario, el recurrente se opone a dicha calificación considerando que la notificación dirigida a la Gerencia Territorial del Catastro de Oviedo debe entenderse suficiente para cubrir el requisito de la notificación a la Administración Pública competente, conforme al principio de «personalidad jurídica única de la Administración Pública» que resulta de los artículos 2, apartado 3, y 3,

apartado 4, de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, junto al hecho de que el Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda, conforme al artículo 1 del texto refundido de la Ley del Catastro, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, Departamento ministerial que es el que tiene encomendada la gestión, administración y protección el patrimonio público de la Administración General del Estado. 2. El artículo 203.1, regla quinta, de la Ley Hipotecaria, aplicable al expediente de rectificación de descripción de fincas por remisión expresa del artículo 201.1, dispone que «recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el BOE, que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita». La transcrita regla quinta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria exige, por tanto, que el Notario incluya entre los destinatarios de las notificaciones que han de realizarse en el seno del expediente de rectificación de la descripción de las fincas registrales a «la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado», derivándose en el supuesto de hecho del presente expediente dicha posible afectación, a juicio de la Registradora, de la circunstancia de que entre las parcelas colindantes con dichas fincas se encuentran dos parcelas catastrales que, según las respectivas certificaciones catastrales aportadas, se encuentran «en investigación». 3. Los denominados procedimientos administrativos de investigación de bienes y derechos se encuentran regulados en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en concreto en la sección segunda del capítulo V, relativo a «las facultades y prerrogativas para la defensa de los patrimonios públicos», que se abre con el artículo 45 en el que se atribuye a las Administraciones Públicas la «facultad de investigar la situación de los bienes y derechos que presumiblemente formen parte de su patrimonio, a fin de determinar la titularidad de los mismos cuando ésta no les conste de modo cierto». Esta previsión genérica de atribución de la facultad de investigar la titularidad de los bienes y derechos requiere que ya en el momento de la adopción del acuerdo de incoación del procedimiento se cumplan los dos requisitos sustantivos que impone la norma: la ausencia de título cierto de atribución de dicha titularidad, y la concurrencia de elementos que indiciariamente permitan presumir «prima facie» la titularidad pública de los mismos. Cuando, tras la correspondiente tramitación, se considere suficientemente acreditada la titularidad de la Administración General del Estado sobre el bien o derecho en el seno de dicho expediente, «se declarará así en la resolución que ponga fin al procedimiento y se procederá a su tasación, a su inclusión en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como a la adopción, en su caso, de cuantas medidas sean procedentes para obtener su posesión» [cfr. artículo 47, d), de la Ley 33/2003]. A continuación la citada Ley 33/2003, para el caso concreto de que la presumible atribución de la titularidad de los bienes y derechos corresponda a la Administración General del Estado, fija una regla de competencia para la incoación y resolución del expediente, competencia que atribuye en su artículo 46.1 al Director General del Patrimonio del Estado, en consonancia con la atribución competencial equivalente que al titular de dicho centro directivo atribuye la Ley, cuando la Administración concernida resulte ser la Administración General del Estado, en relación con los procedimientos administrativos para declarar a la misma heredera abintestato (vid. artículo 20 bis), para tramitar expedientes administrativos de deslinde (vid. artículo 51.1), para ostentar la representación de dicha Administración en la formalización de los negocios jurídicos de adquisición o enajenación de bienes inmuebles o derechos reales (vid. artículo 113.3) o para firmar Convenios patrimoniales o urbanísticos con otras Administraciones Públicas (vid. artículo 186), entre otros supuestos. Diferencia así el referido artículo 46 de la Ley 33/2003 la competencia para la incoación y la resolución de los referidos expedientes de investigación en función de que la titularidad presunta de los bienes o derechos corresponda a la Administración General del Estado (en cuyo caso atribuye dicha competencia al Director General del Patrimonio del Estado), de la que corresponde respecto de los casos en que presumiblemente dicha titularidad corresponda a organismos públicos dependientes de la misma Administración General del Estado o vinculados a ella, en cuyo caso las referidas competencias se atribuyen a sus respectivos Presidentes o Directores (vid. artículo 46.2). 4. En este sentido cabe recordar, como ya se hizo en las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de junio de 2016 y 7 de febrero de 2019, que el artículo 8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, señala que «la competencia es irrenunciable y se ejercerá por los órganos administrativos que la tengan atribuida como propia, salvo los casos de delegación o avocación, cuando se efectúen en los términos previstos en ésta u otras leyes». En este punto hay que distinguir con claridad el órgano de la Administración competente para la resolución del expediente de investigación (director General del Patrimonio del Estado) y el Catastro Inmobiliario como «registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley», cuyos datos si bien se presumen cierto (y sin perjuicio del Registro de la Propiedad cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán en todo caso), pueden ser desvirtuados mediante prueba en contrario (cfr. artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), debiendo ceder en caso de resultar contradichos por el resultado de un expediente de investigación de los previstos en el artículo 46 de la Ley 33/2003. Debe añadirse a ello que el artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige como contenido mínimo de toda solicitud que se dirija a la Administración, que conste entre otros datos, los siguientes datos: hechos, razones y petición en que se concrete, con toda claridad, la solicitud; y órgano, centro o unidad administrativa a la que se dirige. Sin que, en el presente supuesto, se haya consignado entre los datos incluidos en la comunicación efectuada a la Gerencia Territorial del Catastro de Oviedo, en cumplimiento del deber de notificación prevista en la regla quinta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, que dicha comunicación se dirigía, a través de dicha Gerencia, para ante la Dirección General del Patrimonio del Estado, por lo que la calificación debe confirmarse, al no quedar garantizado que la comunicación dirigida a la referida Gerencia implique que la notificación haya podido llegar al efectivo conocimiento del órgano competente para recibirla de la Administración General del Estado. 5. Esta solución, por lo demás, es la más acorde con los principios de protección e indemnidad del patrimonio público del Estado y con el papel que en dicha protección ha de cumplir el Registro de la Propiedad. En este sentido es doctrina reiterada de este centro directivo, en cuanto a la protección registral del dominio público (vid., entre otras muchas, las Resoluciones

que ha reiterado desde las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, o las más recientes de 4 de octubre y 30 de noviembre de 2018), que esta protección que la ley otorga al demanio no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el Registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el Registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el Registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205, así como, por lo que se refiere al caso objeto del presente expediente de rectificación de la cabida de fincas inscritas, el artículo 201 de la misma Ley Hipotecaria en cuanto a la remisión que hace a las reglas de tramitación del expediente notarial para la inmatriculación de fincas, al incluir en el círculo de los destinatarios de las notificaciones que ha de realizar el Notario a la «Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado». Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los Registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público. Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los Registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial. 6. Es por ello que en procedimientos que conllevan la rectificación descriptiva de fincas como el que es objeto del presente recurso, reviste una especial importancia que resulte acreditada la intervención prevista en el mismo de la Administración, a través de la notificación contemplada en la Ley que le permita el efectivo conocimiento de dicho procedimiento y, en su caso, formular las oportunas alegaciones cuando la tutela del dominio público así lo requiera. La circunstancia de encontrarse la titularidad de una finca en investigación implica, como se ha dicho, la tramitación de un expediente cuya resolución corresponde al Director General del Patrimonio del Estado y que presumiblemente concluirá con la atribución de la titularidad de los mismos a la Administración General del Estado, por lo que el órgano competente a quien debe dirigirse la notificación prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, como ha declarado ya este centro directivo en sus Resoluciones de 9 de abril de 2015 y 7 de noviembre de 2017, es el Director General del Patrimonio del Estado, de conformidad con los artículos 47 y 46 de la Ley 33/2003. En el presente caso al haberse realizado la notificación a la Gerencia Territorial del Catastro no puede tenerse la certeza de que el órgano competente de la Administración que puede verse afectada en su presunta titularidad haya tenido conocimiento real y efectivo del procedimiento y, por consiguiente, la posibilidad de formular las oportunas alegaciones como posible cotitular afectado, trámite esencial en todos procedimientos que pueden concluir con una rectificación descriptiva de fincas inscritas, según ha declarado de forma reiterada este centro directivo (vid., por todas la reciente Resolución de 7 de febrero de 2019), sin que el principio de unidad de la personalidad jurídica de las Administraciones Públicas, que invoca el recurrente, alcance a desvirtuar las reglas imperativas e inderogables sobre atribución de competencias a los distintos órganos administrativos, aún dentro de un mismo Departamento ministerial, atribuidas directamente por la Ley o por los respectivos Reales Decretos de estructura orgánica básica en el caso de la Administración General del Estado, que sobre ser irrenunciables por el órgano concreto titular las mismas (salvo los casos de delegación o avocación), están sujetas a un riguroso régimen de sanción para el caso de infracción, de forma que las actuaciones administrativas realizadas por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio son nulas de pleno derecho [vid. artículos 8.1 y 47.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas]. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 20 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10523.pdf>

- R. 20-6-2019.- R.P. Madrid Nº 40.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA EN JUICIO SEGUIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. USUFRUCTO: INSCRIPCIÓN DE USUFRUCTO Y USO SOBRE PARTE DE LA FINCA SIN SEGREGACIÓN.** Se trata de una sentencia atributiva de un derecho de uso a favor de la madre y sus hijos: -La Dirección confirma el primer defecto señalado por el registrador: la mitad indivisa de la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado que no ha sido parte en el procedimiento (art. 20 LH). -Y revoca el segundo: la planta baja del inmueble cuyo uso se atribuye no se identifica como tal registralmente (el edificio estaba inscrito como una sola finca). Dice que «esta Dirección General ya ha admitido derechos de uso o usufructo sobre partes de fincas sin necesidad de segregación, bastando una identificación suficiente, pero siempre con el consentimiento unánime de todos los copropietarios o en su defecto resolución dirigida contra todos ellos (art. 82 LH); [...] está claramente identificada la finca afectada por el derecho de uso, de manera que la determinación de la ubicación del domicilio familiar en la planta baja del inmueble que consta de tres plantas permite la práctica de la inscripción con esa especificación». R. 20.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-40) (BOE 17.07.2019).

Resolución de 20 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 40, por la que se suspende anotación preventiva de sentencia relativa a la atribución de un derecho de uso. En el recurso interpuesto por doña M. L. M. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 40, don Emilio Durán de la Colina, por la que se suspende anotación preventiva de sentencia relativa a la atribución de un derecho de uso. Hechos I En virtud de mandamiento expedido el día 21 de febrero de 2019 por don C. B. C., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 22 de Madrid, y como consecuencia de una sentencia dictada en procedimiento de separación contenciosa, se ordenó tomar sobre la finca registral número 21.168 del Registro de la propiedad de Madrid número 40, anotación preventiva de la atribución del uso de la misma a favor de los tres hijos, doña L., doña P. y don G. S. M. habidos en el matrimonio, y a favor también de su madre, doña M. L. M. B. II Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 40 por telefax el día 21 de febrero de 2019, consolidándose el día 27 de febrero de 2019 mediante la aportación del mismo por duplicado, junto con la pertinente carta de pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Naturaleza del documento: mandamiento judicial. Autoridad: C. B. C., Letrado Juzgado 1.ª Instancia 22 Madrid. Fecha del documento y número: 21 febrero 201.º, autos 449/2016. Número de entrada: 314/2019. N.º de asiento y diario: 622/29. Hechos: Primero. Mediante el citado documento y como consecuencia de una sentencia [sic] dictada en un procedimiento de separación contenciosa (sentencia que se dice firme “a efectos registrales”), se ordena tomar sobre la finca 21168 de este Registro, que es la vivienda habitual de la familia, anotación preventiva de la atribución del uso de la misma a favor de los tres hijos L., P. y G. habidos en el matrimonio, y a favor también de la madre doña M. L. M. B. Aun cuando no se expresa nada, se entiende que la falta de firmeza a todos los efectos conlleva la imposibilidad de inscribir la sentencia y tan solo de anotarla preventivamente, conforme se solicita en el mandamiento y de acuerdo con el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Segundo. No constan los documentos nacionales de identidad de los hijos del matrimonio. Tercero. La finca 21168 está constituida por una única vivienda unifamiliar de tres plantas, ubicada en una parcela de 2750 m2. La finca no está dividida horizontalmente ni está sujeta a ningún otro régimen jurídico que permita pensar la existencia de una proindivisión física “de facto”. La finca, además, pertenece por mitades indivisas al demandado don J. J. S. G. y a la hermana de este último doña M. S. G., que no ha sido parte en el procedimiento, al menos a la vista del mandamiento presentado. Cuarto. El citado mandamiento se presentó en este Registro por telefax el día 21 de febrero de 2019, aportándose posteriormente el día 27 de febrero de 2019 un ejemplar debidamente cumplimentado del impuesto. Fundamentos de Derecho: Se han apreciado, previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001. de 27 de diciembre) y 98 de y siguientes del Reglamento Hipotecario, los siguientes defectos: 1. No constan determinadas circunstancias de los beneficiarios del uso, estos son, los hijos L., P. y G. S. M., y más concretamente se omiten los documentos de identidad y NIF de dichos hijos. La regla novena del artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige la constancia de los siguientes datos para transmitentes y adquirentes de los derechos: “se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.” La constancia de tales circunstancias viene obligada también por el principio de determinación o especialidad del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, en cuya virtud las fincas, titulares y derechos inscritos deben aparecer perfectamente definidos para evitar ambigüedades que menoscaben la protección de los derechos de los titulares. En estos términos se ha pronunciado la Dirección General de Registros y del Notariado en Resolución de 19 de mayo de 2012. No obstante, podrían omitirse las circunstancias relativas a los hijos menores de edad si y solo si la atribución del uso se hiciera en exclusiva a uno de los cónyuges, sin perjuicio de que los beneficiarios de tal uso sean los hijos. En diversas resoluciones (cf. 14 de mayo de 2009, 18 de noviembre de 2009, 18 de noviembre de 2011, 19 de mayo de 2012) la Dirección General ha introducido una diferenciación entre el titular del derecho de uso, normalmente el cónyuge, y sus beneficiarios, normalmente los hijos, distinción que tiene más trascendencia de la que a primera vista pudiera parecer, pues si los hijos aparecen como cotitulares de tal derecho se pueden plantear algunos problemas en la enajenación de la vivienda antes de su mayoría de edad –tal enajenación estaría sometida a las estrictas normas de enajenación de bienes sobre los que se proyectan derechos de menores– y, en cambio, si el derecho fuera de titularidad exclusiva del cónyuge, bastaría con el consentimiento de este último para que pudiera procederse a la enajenación de la vivienda. Dicho esto, también ha de decirse que el propio Centro Directivo en su resolución de 18 de noviembre de 2011 ha señalado que el Registrador no puede integrar el contenido del documento judicial en cuanto a su titularidad si tal cosa no resulta expresamente del documento presentado, como es el caso que nos ocupa, en el que el juez otorga expresamente el uso de la vivienda “a los hijos y a la madre”. Por tanto, no cabe plantearse la anotación a favor únicamente de la esposa, pues lo cierto es que él juez ha ordenado anotar también a favor de los hijos, por lo que debe completarse su identidad en la forma señalada más arriba. 2. La mitad de la finca sobre la que ha de anotarse la atribución de uso pertenece a doña M. S. G., persona distinta del demandado. En relación con dicha titularidad, la Resolución de la Dirección General de 4 de septiembre de 2017 establece taxativamente la imposibilidad de inscribir el derecho de uso sobre una finca cuando ésta se halla inscrito a favor de persona distinta de los cónyuges divorciados si esta última persona no ha intervenido en el procedimiento de divorcio, por aplicación de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el principio de tracto sucesivo, y 24 de la Constitución Española, que consagra la tutela judicial efectiva. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria dice que “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. Por otra parte, y como dice la propia resolución citada, el necesario cumplimiento del principio de tracto sucesivo debe ser calificado por el registrador en su nota de calificación, incluso al tratarse de un documento judicial, al suponer dicha falta de tracto un obstáculo que surge del registro y que impida la inscripción, tal y como se recoge en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador “(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro

conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, ‘no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte’. Esta misma doctrina se ha visto reforzada 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”. Para el caso que nos ocupa, ha de traerse a colación la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de enero de 2010, que aborda el caso concreto de que la vivienda objeto de la atribución de uso pertenezca a un tercer propietario que nada tiene que ver con los cónyuges litigantes. Señala dicha sentencia que “Cuando se trate de terceros propietarios que han cedido el inmueble por razón del matrimonio, salvo que exista un contrato que legitime el uso de la vivienda, la relación entre los cónyuges y el propietario es la de un precario. Debe enfocarse el tema desde el punto de vista del derecho de propiedad y no del derecho de familia, porque las consecuencias del divorcio/separación no tienen que ver con los terceros propietarios”. Y a continuación concluye: “La regla será, por tanto, que los derechos del propietario a recuperar el local cedido como vivienda dependen de la existencia o no de un contrato con el consorte que las ocupa: si se prueba la existencia del contrato, se seguirán sus reglas, mientras que, si la posesión constituye una mera tenencia tolerada por el propietario, se trata de un precario y el propietario puede recuperarla en cualquier momento”. Finalmente y en la línea de este último razonamiento, la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de octubre de 2008 entiende que cabe atribuir el uso del hogar familiar incluso cuando la vivienda sobre la que se constituye pertenece a los padres de uno de los cónyuges (siempre y cuando se compruebe la existencia de un contrato de comodato o cesión gratuita de la cosa para uso o por tiempo determinados), pero sin que por ello pueda obviarse el principio de tutela judicial efectiva consagrado por el artículo 24.1 de la Constitución Española y en cuya virtud “Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los Jueces y Tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que en ningún caso pueda producirse indefensión”. En consecuencia, para que pueda declararse la atribución del uso sobre una finca perteneciente a un tercero, dicha persona ha tenido que ser parte en el procedimiento. Por tanto, para anotar el derecho de uso sobre la finca 21168 de este Registro deberá constar o bien que la finca está totalmente inscrita a favor del demandado don J. J. S. G., o bien que la titular registral de la restante mitad indivisa de la finca ha sido parte en el procedimiento y ha podido alegar lo que a su derecho convenga. Y 3. La planta baja del inmueble cuyo uso se atribuye no existe como tal. En su lugar, la finca 21168 de este Registro consiste en una única vivienda unifamiliar de tres plantas ubicada sobre una parcela de 2750 m², sin que se haya establecido ningún régimen jurídico (propiedad horizontal, vinculación ‘ob rem’, etc.) que refleje una realidad dominical plural. Por tanto, el objeto del derecho que pretende anotarse no coincide con el que se expresa en el mandamiento (art. 9 de la Ley hipotecaria). Acuerdo: Por los referidos hechos y fundamento de derecho, el Registrador que suscribe. Suspende la inscripción de la atribución de uso pretendida. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables, por no haberse solicitado expresamente. Contra este acuerdo podrá (...) En Madrid, a 6 de marzo de 2019. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Emilio Durán de la Colina registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid 40.» III Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. M. B. interpuso recurso el día 27 de marzo de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «Primero. Que ha presentado en ese Registro mandamiento expedido el 21 de febrero de 2019 por don C. B. C., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.ª Instancia número 22 de Madrid, que incluye testimonio de la sentencia 493/2018, de 29 de noviembre, dictada por la titular de dicho Juzgado en el procedimiento de separación contenciosa tramitado en el mismo con el número 449/2016. Segundo. Que en dicha sentencia, entre otras disposiciones, se decretaba que “el uso del domicilio familiar, sito en la planta baja del inmueble sito en la c/ (...) de Madrid, se atribuye a los tres hijos y a la madre”, disponiendo el mandamiento relacionado “la anotación preventiva del derecho de uso sobre la vivienda habitual, sito en la calle (...) de Madrid, finca 21168, (...) de los tres hijos L., P. y G. nacidos el (...) respectivamente, y a la madre doña M. L. M. B., con DNI. N.º (...)”. En dicho mandamiento se describe en su integridad la finca registral citada. Tercero. Que dicho mandamiento ha sido calificado con defecto por el registrador de la propiedad al que nos dirigimos, según acuerdo de calificación de 06/03/2019 de don Emilio Durán de la Colina, siendo notificado el mismo con fecha 06/03/2019. Dicho acuerdo de calificación parte de la premisa de que se pretende la anotación preventiva del derecho de uso por razón de no constar claramente la firmeza de la indicada sentencia y opone al documento los tres siguientes defectos: 1.º No constan determinadas circunstancias de los beneficiarios del uso, estos son, L., P. y G. S. M., y más concretamente se omiten los Documentos de Identidad y NIF de dichos hijos. 2.º La mitad de la finca sobre la que ha de anotarse la atribución de uso pertenece a doña M. S. G., persona distinta del demandado. 3.º La planta baja del inmueble cuyo uso se atribuye no existe como tal. Cuarto. Que con objeto de obtener la inscripción/anotación del indicado mandamiento se subsanan parcialmente los defectos alegados por el registrador competente, en los siguientes términos: 1.º No obstante la flexibilidad mantenida al respecto por la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) con relación a la identificación de los hijos beneficiarios del derecho de uso de que se trata (Ver resoluciones de 27/08/2008, 09/07/2013, 11/01/2018, entre otras), y aunque en el documento calificado los hijos están perfectamente identificados, se subsana el defecto 1.º del acuerdo de calificación relacionado mediante la presentación de copia testimoniada de los DDNNII de los hijos del matrimonio a cuyo favor se atribuye el derecho de uso de la vivienda que constituye el domicilio familiar habitual. 2.º Se impugnan los defectos 2.º y 3.º del acuerdo de calificación relacionado, por los motivos que se hacen constar en los siguientes apartados de este escrito. Quinto. Que con relación al defecto 2.º del acuerdo de calificación, se impugna el mismo porque resultando inscrita una participación indivisa de la finca a nombre del cónyuge no custodio, y teniendo en cuenta la finalidad de la inscripción/anotación que se pretende, nada impide su inscripción/anotación respecto de dicha participación indivisa. Efectivamente la finca en la que está sito el domicilio familiar pertenece por mitad y proindiviso al marido demandado don J. J. S. G. y a su hermana doña M. S. G. No obstante, lo anterior no debe impedir la inscripción del derecho de uso atribuido en la sentencia objeto del documento calificado, el cual, necesariamente, afectará solo a la mitad indivisa correspondiente a don J. J. S. G. Al respecto debe tener en cuenta doctrina consolidada de la DGRN, conforme a la cual: 1.º El derecho de uso objeto de

este recurso no es propiamente un derecho real, por lo que no son exigibles respecto del mismo los rigurosos requisitos de determinación que la legislación impone a tal clase de derechos. Se trata de un derecho de naturaleza familiar. Por lo tanto, las exigencias del principio de especialidad registral, en cuanto a configuración, extensión, plazo, inmueble sobre el que recae, etc. no pueden ser de aplicación tan rigurosa como si se tratara de un auténtico derecho real y como la que se pretende en la nota de calificación impugnada. Así la resolución 24/10/2014 declara (FD 2): “Como ha dicho este Centro Directivo (...), el derecho de uso de la vivienda familiar no es un derecho real, pues la clasificación de los derechos en reales y de crédito se refiere a los derechos de tipo patrimonial, y el derecho expresado no es de carácter patrimonial, sino de carácter familiar. Tal carácter impone consecuencias especiales (...)”. Otras resoluciones de la DGRN reiteran esta especial naturaleza del derecho de uso de que tratamos, entre ellas, las de 05/06/2008, 08/03/2018 y 30/05/2018 y otras muchas que se citan más adelante, con transcripción de alguna de ellas. 2.º Que la finalidad última de la inscripción de la atribución de uso de la vivienda familiar a uno de los ex cónyuges, no es otra que la de impedir la libre disposición por el titular no custodio de la finca de que se trata, que no podrá realizar actos de disposición sobre la misma sin el consentimiento o intervención del cónyuge titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial. La resolución de la DGRN de 24/10/2014, tras reiterar que el derecho de uso de la vivienda familiar no es un derecho real, como correlato de las obligaciones o deberesfunción que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma, y citando al TS, establece (FD 3) que esta doctrina ha sido: “(...) asumida por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (Sala Primera) en Sentencia de 14 de enero de 2010, dictada con fines de unificación de doctrina, en la que tras exponer una síntesis del vacilante panorama jurisprudencial previo, fija la siguiente doctrina jurisprudencial: ‘El artículo 961CC establece que [e]n defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el Juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella corresponde a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden’. El artículo 96 III CC añade la posibilidad de acordar que el uso de la vivienda familiar temporalmente pueda atribuirse al cónyuge no titular ‘siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección’. El derecho contemplado en estos preceptos comporta una limitación de disponer cuyo alcance se determina en el artículo 96 IV CC en los siguientes términos: ‘Para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial’. De la ubicación sistemática de este precepto y de la consideración de los intereses a los que atiende su contenido se desprende que 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 RDGRN de 14 de mayo de 2009). Desde el punto de vista patrimonial, el derecho al uso de la vivienda concedido mediante sentencia judicial a un cónyuge no titular no impone más restricciones que la limitación de disponer impuesta al otro cónyuge, la cual se cifra en la necesidad de obtener el consentimiento del cónyuge titular del derecho de uso (o, en su defecto, autorización judicial) para cualesquiera actos que puedan ser calificados como actos de disposición de la vivienda. Esta limitación es oponible a terceros y por ello es inscribible en el Registro de la Propiedad (RDGRN de 10 de octubre de 2008)”. Siendo esto así, resulta evidente la necesidad de que se haga constar en el Registro de la Propiedad la atribución de uso de la vivienda familiar respeto de la mitad indivisa de la finca perteneciente a don J. J. S. G., con objeto de evitar la libre disposición de su derecho por transmisión (incluso, extinción de comunidad) sin intervención del ex cónyuge usuario y, en su caso, evitar la enajenación no voluntaria de la vivienda familiar sin previa notificación al titular del derecho de uso. Es más, como ha señalado la resolución de 08/03/2018, que posteriormente se relacionará, serán responsabilidad del cónyuge custodio las consecuencias de no haber realizado la inscripción de su derecho, no pudiendo exigir en tal caso que, por ejemplo, sea demandado en el proceso de ejecución que se entable frente al ex cónyuge titular registral. Lo que indudablemente perjudicará gravemente los derechos de los beneficiarios del derecho que no son otros que los hijos comunes. 3.º También son numerosos los supuestos en los que la DGRN ha admitido la inscripción del derecho de uso sobre la vivienda familiar sin que la totalidad del pleno dominio de la finca en la que se ubica el domicilio conyugal pertenezca en su integridad al cónyuge no custodio. Incluso podríamos decir que se trata del supuesto más habitual. Hay que considerar habitual que en las situaciones de crisis matrimonial la vivienda perteneciente a ambos consortes con carácter ganancial se adjudique a ambos consortes por mitad y proindiviso en la liquidación de la sociedad conyugal y en estos supuestos, la atribución del derecho de uso es susceptible de inscripción, aun cuando en ellos la mitad indivisa de la vivienda no esté inscrita a nombre del consorte excluido de tal uso. Por el contrario, las sentencias y la resolución a que se refiere el acuerdo de calificación hacen referencia a supuestos en los que la finca en la que se ubica el domicilio familiar pertenece en su totalidad a un tercero distinto de los cónyuges. Por ello, no son aplicables al supuesto contemplado en el documento calificado. Así resulta, por ejemplo, de las siguientes resoluciones de la DGRN: – La resolución de la DGRN de 28/05/2005, en un supuesto en el únicamente figuraba a nombre del marido una cuarta parte indivisa de la nuda propiedad de la finca en la que estaba establecido el domicilio familiar, admitió la inscripción respecto del derecho de uso, afirmando (FD 3): “En cuanto a la cuarta parte en nuda propiedad inscrita a favor del marido, el recurso ha de ser estimado. 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 la esposa pueda verse afectada por un acto dispositivo del marido hecho sin su consentimiento”. Y en el caso objeto de debate el derecho inscrito a nombre del marido demandado es el pleno dominio, no únicamente la nuda propiedad, por lo que con mayor razón debe admitirse la inscripción denegada, respecto del derecho que aparece inscrito a nombre del marido (50%). Por el contrario la resolución citada en el acuerdo de calificación impugnado, de 04/09/2017 hace referencia a un supuesto en el que la totalidad de la finca consta inscrita a nombre de persona distinta de los cónyuges (FD 1): “7. Es objeto de este recurso resolver acerca de la posibilidad de inscribir el derecho de uso sobre la vivienda familiar fijado en el convenio regulador de los efectos del divorcio, constando la finca sobre la que se establece el derecho inscrita a nombre de persona distinta de los cónyuges, y que no ha sido parte en el procedimiento judicial de divorcio”. Y este no es el supuesto objeto de este recurso en el que una mitad indivisa de la finca pertenece al demandado don J. J. S. G. – Otras resoluciones, por el contrario, sí han admitido la inscripción del derecho de uso cuando la finca consta inscrita en cuanto a una mitad indivisa a nombre del cónyuge al que no se atribuye el derecho de uso. La resolución de 19/01/2016 admite claramente la inscripción en estos supuestos: (FD 3) “Sólo en el caso de que la finca apareciese inscrita como privativa a nombre del cónyuge al que se conceda el derecho de uso, procedería rechazar la inscripción de dicho

derecho, dado que (...), en tal caso el uso y disfrute de la vivienda le vienen atribuidos al cónyuge por el dominio pleno que sobre ella ostenta y, en consecuencia, carece de interés el reflejo registral del derecho de uso atribuido judicialmente. Fuera de este supuesto la inscripción será perfectamente admisible. Incluso en situaciones que el derecho de uso se atribuye a uno de los cónyuges sobre una vivienda que es titularidad de ambos esposos en gananciales, y a pesar de que tanto la facultad de ocupación de la vivienda (artículo 394 del Código Civil) como la de limitar la libre disposición del bien (...), se encuentran ya ínsitas en la titularidad ganancial de la vivienda habitual que corresponde al cónyuge adjudicatario del derecho de uso, la Resolución de 24 de octubre de 2014 ha admitido la inscripción del uso. Pues bien, si ningún obstáculo había para la inscripción del derecho de uso cuando la vivienda aparecía inscrita a nombre de ambos cónyuges por mitades indivisas (...). – La resolución de 08/03/2018 (que cita la Sentencia TS 06/03/2015) establece que de no inscribirse el derecho de uso su titular no puede ser protegido por el Registro, al haber él mismo prescindido del amparo registral. No pudiendo exigir ser demandado en el proceso de ejecución que se entable frente al ex cónyuge titular registral. Por último, como resulta de la sentencia del TS de 23/12/1999 (en algunas publicaciones citada como de 27/12/1999) el derecho de uso atribuido al ex cónyuge sobre la vivienda que en el procedimiento de divorcio fue atribuida por mitad a ambos cónyuges, no puede verse afectado por el resultado de la acción de división ejercitada por el otro ex cónyuge. Es decir, la existencia de una comunidad sobre la finca objeto del derecho de uso hace más necesario aún, si cabe, la inscripción del derecho atribuido al cónyuge custodio, con objeto de evitar que pueda verse burlado su derecho en una hipotética disolución de comunidad entre los hermanos titulares de la finca registral número 21168, don J. J. S. G., a la que deberá prestar su consentimiento doña M. L. M. B. Y, por supuesto, la inscripción que se practique no perjudicará en forma alguna al titular de la restante mitad indivisa del inmueble, en nuestro caso doña M. S. G., quien podrá disponer de su derecho en los mismo [sic] términos en los que podría hacerlo de no constar inscrito el derecho de uso atribuido a doña M. L. M. B., por aplicación plena de los principios registrales que protegen su derecho. Sexto. Con relación al defecto 3.º de la nota de calificación impugnada, debe tenerse en cuenta la especial naturaleza del derecho de uso objeto del documento calificado. Efectivamente, como ya hemos indicado, el derecho de uso de la vivienda familiar tiene naturaleza especial, que hace que no pueda ser muy rígorosa la aplicación al mismo de los principios hipotecarios generales, aplicables a otros derechos reales. Así lo ha señalado la DGRN en diversas resoluciones. Según la resolución de 05/06/2008 (FD1) “Respecto a la naturaleza del derecho de uso de la vivienda familiar, la doctrina científica y la de este Centro Directivo (...) lo han calificado como un derecho de carácter familiar, y por tanto ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una división de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil). Por ello, respecto a tal derecho de uso no es exigible la precisión que los preceptos hipotecarios exigen para la inscripción de los derechos reales”. Reiteran esta especial naturaleza del derecho de uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en las situaciones crisis matrimonial otras muchas resoluciones de la DGRN, como las de 27/08/2008, 10/10/2008, 14/05/2009, 19/07/2011, 09/07/2013, 24/10/2014, 19/01/2016, 27/02/2017, 11/01/2018, 08/03/2018 y 30/05/2018. Así la resolución de 11/01/2018 viene a limitar la exigencia de especialidad a la circunstancia de que pueda identificarse la finca sobre la que recae el derecho de uso. Se trata de poder identificar la finca registral sobre la que recae el derecho objeto de inscripción (FD 6) “(...) Parece obvio que no puede practicarse la inscripción del derecho de uso si no se ha señalado sobre qué finca registral se ha constituido. 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 51.6.ª 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. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1.º de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, 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. Por tanto, 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 (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 ‘el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral’. En el caso objeto de recurso, en la sentencia de separación no se recoge ningún dato identificativo de la finca afectada por el derecho de uso (...).” Por el contrario, en el mandamiento calificado sí consta de forma detallada la descripción de la finca y se identifican sus datos registrales. Además se concreta el derecho atribuido respecto de la planta baja de la edificación, que también está descrita en el mandamiento. Pero además, con relación al principio de especialidad, la DGRN ha mantenido una doctrina concreta respecto de la delimitación del objeto de los derechos de goce, como el que nos ocupa. Al respecto, debe tenerse en cuenta la doctrina sentada, entre otras, en las siguientes resoluciones: – La resolución de 01/07/2013 (FD 2) “Respecto del primer defecto señalado por el registrador en su nota, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resolución de 16 de junio de 2012), que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble, y ello no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce –reales o personales– concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. arts. 469, 517 –que expresamente refiere al caso de que el usufructo estuviera constituido, como aquí, solamente sobre el edificio–, 523 y siguientes; 545, 553, 564 y 1582 del Código Civil; artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), siempre y cuando quede suficientemente determinado (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. arts. 1261 y 1273y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) sin que sea necesaria la previa segregación. Cuestión distinta sería que se tratara de un derecho real

limitado que conllevara una eventual enajenación de la parte objeto del gravamen (caso de una opción de compra, tanteo convencional o hipoteca), en cuyo caso sí sería necesaria la segregación previa de aquélla”. – Más clara todavía resulta la resolución de 27/10/2017, que además se refiere a un supuesto casi idéntico al que nos ocupa: (FD 3) “Respecto de la cuestión de fondo del recurso, la calificación que se impugna no puede ser confirmada. En contra de lo que se expresa ya en la calificación inicial por la que se suspendió la inscripción –suspensión que la registradora mantiene en la nota recurrida– no existe falta de claridad en cuanto a la porción respecto de la que se reserva el usufructo vitalicio la donante, así como en cuanto a la porción en nuda propiedad y pleno dominio que es objeto de donación. En efecto, se donan todos los derechos pertenecientes a la donante sobre la totalidad de la finca (un edificio de varias plantas no constituido en régimen de propiedad horizontal), con la única excepción del usufructo que se reserva para sí la donante, que se concreta inequívocamente sobre ‘la vivienda situada en la primera planta del Edificio’, que es la única existente en dicha planta (...). Y (...) como ha admitido esta Dirección General en Resolución de 1 de julio de 2013, el usufructo inscribible puede recaer sobre parte de una finca, sin necesidad de previa segregación (o, en este caso, sin necesidad de previa individualización jurídica del departamento mediante división horizontal) siempre y cuando quede suficientemente determinada la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. artículos 1261 y 1273 y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario)”. 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 (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 ‘el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral’. En el caso objeto de recurso, en la sentencia de separación no se recoge ningún dato identificativo de la finca afectada por el derecho de uso (...)”. Por el contrario, en el mandamiento calificado sí consta de forma detallada la descripción de la finca y se identifican sus datos registrales. Además se concreta el derecho atribuido respecto de la planta baja de la edificación, que también está descrita en el mandamiento. Pero además, con relación al principio de especialidad, la DGRN ha mantenido una doctrina concreta respecto de la delimitación del objeto de los derechos de goce, como el que nos ocupa. Al respecto, debe tenerse en cuenta la doctrina sentada, entre otras, en las siguientes resoluciones: – La resolución de 01/07/2013 (FD 2) “Respecto del primer defecto señalado por el registrador en su nota, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resolución de 16 de junio de 2012), que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble, y ello no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce –reales o personales– concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. arts. 469, 517 –que expresamente refiere al caso de que el usufructo estuviera constituido, como aquí, solamente sobre el edificio–, 523 y siguientes; 545, 553, 564 y 1582 del Código Civil; artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), siempre y cuando quede suficientemente determinado (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. arts. 1261 y 1273 y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) sin que sea necesaria la previa segregación. Cuestión distinta sería que se tratara de un derecho real limitado que conllevara una eventual enajenación de la parte objeto del gravamen (caso de una opción de compra, tanteo convencional o hipoteca), en cuyo caso sí sería necesaria la segregación previa de aquélla”. – Más clara todavía resulta la resolución de 27/10/2017, que además se refiere a un supuesto casi idéntico al que nos ocupa: (FD 3) “Respecto de la cuestión de fondo del recurso, la calificación que se impugna no puede ser confirmada. En contra de lo que se expresa ya en la calificación inicial por la que se suspendió la inscripción –suspensión que la registradora mantiene en la nota recurrida– no existe falta de claridad en cuanto a la porción respecto de la que se reserva el usufructo vitalicio la donante, así como en cuanto a la porción en nuda propiedad y pleno dominio que es objeto de donación. En efecto, se donan todos los derechos pertenecientes a la donante sobre la totalidad de la finca (un edificio de varias plantas no constituido en régimen de propiedad horizontal), con la única excepción del usufructo que se reserva para sí la donante, que se concreta inequívocamente sobre ‘la vivienda situada en la primera planta del Edificio’, que es la única existente en dicha planta (...). Y (...) como ha admitido esta Dirección General en Resolución de 1 de julio de 2013, el usufructo inscribible puede recaer sobre parte de una finca, sin necesidad de previa segregación (o, en este caso, sin necesidad de previa individualización jurídica del departamento mediante división horizontal) siempre y cuando quede suficientemente determinada la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. artículos 1261 y 1273 y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario)”. 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 (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 ‘el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral’. En el caso objeto de recurso, en la sentencia de separación no se recoge ningún dato identificativo de la finca afectada por el derecho de uso (...)”. Por el contrario, en el mandamiento calificado sí consta de forma detallada la descripción de la finca y se identifican sus datos registrales. Además se concreta el derecho atribuido respecto de la planta baja de la edificación, que también está descrita en el mandamiento. Pero además, con relación al principio de especialidad, la DGRN ha mantenido una doctrina concreta respecto de la delimitación del objeto de los derechos de goce, como el que nos ocupa. Al respecto, debe tenerse en cuenta la doctrina sentada, entre otras, en las siguientes resoluciones: – La resolución de 01/07/2013 (FD 2) “Respecto del primer defecto señalado por el registrador en su nota, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resolución de 16 de junio de 2012), que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble, y ello no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce –reales o personales– concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. arts. 469, 517 –que expresamente refiere al caso de que el usufructo estuviera constituido, como aquí, solamente sobre el edificio–, 523 y siguientes; 545, 553, 564 y 1582 del Código Civil; artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), siempre y cuando quede suficientemente determinado (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que

recaerá tal derecho de goce (vid. arts. 1261 y 1273y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) sin que sea necesaria la previa segregación. Cuestión distinta sería que se tratara de un derecho real limitado que conllevara una eventual enajenación de la parte objeto del gravamen (caso de una opción de compra, tanteo convencional o hipoteca), en cuyo caso sí sería necesaria la segregación previa de aquélla”. – Más clara todavía resulta la resolución de 27/10/2017, que además se refiere a un supuesto casi idéntico al que nos ocupa: (FD 3) “Respecto de la cuestión de fondo del recurso, la calificación que se impugna no puede ser confirmada. En contra de lo que se expresa ya en la calificación inicial por la que se suspendió la inscripción –suspensión que la registradora mantiene en la nota recurrida– no existe falta de claridad en cuanto a la porción respecto de la que se reserva el usufructo vitalicio la donante, así como en cuanto a la porción en nuda propiedad y pleno dominio que es objeto de donación. En efecto, se donan todos los derechos pertenecientes a la donante sobre la totalidad de la finca (un edificio de varias plantas no constituido en régimen de propiedad horizontal), con la única excepción del usufructo que se reserva para sí la donante, que se concreta inequívocamente sobre ‘la vivienda situada en la primera planta del Edificio’, que es la única existente en dicha planta (...). Y (...) como ha admitido esta Dirección General en Resolución de 1 de julio de 2013, el usufructo inscribible puede recaer sobre parte de una finca, sin necesidad de previa segregación (o, en este caso, sin necesidad de previa individualización jurídica del departamento mediante división horizontal) siempre y cuando quede suficientemente determinada la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. artículos 1261 y 1273 y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario)”. 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 (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 ‘el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral’. En el caso objeto de recurso, en la sentencia de separación no se recoge ningún dato identificativo de la finca afectada por el derecho de uso (...)”. Por el contrario, en el mandamiento calificado sí consta de forma detallada la descripción de la finca y se identifican sus datos registrales. Además se concreta el derecho atribuido respecto de la planta baja de la edificación, que también está descrita en el mandamiento. Pero además, con relación al principio de especialidad, la DGRN ha mantenido una doctrina concreta respecto de la delimitación del objeto de los derechos de goce, como el que nos ocupa. Al respecto, debe tenerse en cuenta la doctrina sentada, entre otras, en las siguientes resoluciones: – La resolución de 01/07/2013 (FD 2) “Respecto del primer defecto señalado por el registrador en su nota, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resolución de 16 de junio de 2012), que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble, y ello no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce –reales o personales– concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. arts. 469, 517 –que expresamente refiere al caso de que el usufructo estuviera constituido, como aquí, solamente sobre el edificio–, 523 y siguientes; 545, 553, 564 y 1582 del Código Civil; artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), siempre y cuando quede suficientemente determinado (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. arts. 1261 y 1273y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) sin que sea necesaria la previa segregación. Cuestión distinta sería que se tratara de un derecho real limitado que conllevara una eventual enajenación de la parte objeto del gravamen (caso de una opción de compra, tanteo convencional o hipoteca), en cuyo caso sí sería necesaria la segregación previa de aquélla”. – Más clara todavía resulta la resolución de 27/10/2017, que además se refiere a un supuesto casi idéntico al que nos ocupa: (FD 3) “Respecto de la cuestión de fondo del recurso, la calificación que se impugna no puede ser confirmada. En contra de lo que se expresa ya en la calificación inicial por la que se suspendió la inscripción –suspensión que la registradora mantiene en la nota recurrida– no existe falta de claridad en cuanto a la porción respecto de la que se reserva el usufructo vitalicio la donante, así como en cuanto a la porción en nuda propiedad y pleno dominio que es objeto de donación. En efecto, se donan todos los derechos pertenecientes a la donante sobre la totalidad de la finca (un edificio de varias plantas no constituido en régimen de propiedad horizontal), con la única excepción del usufructo que se reserva para sí la donante, que se concreta inequívocamente sobre ‘la vivienda situada en la primera planta del Edificio’, que es la única existente en dicha planta (...). Y (...) como ha admitido esta Dirección General en Resolución de 1 de julio de 2013, el usufructo inscribible puede recaer sobre parte de una finca, sin necesidad de previa segregación (o, en este caso, sin necesidad de previa individualización jurídica del departamento mediante división horizontal) siempre y cuando quede suficientemente determinada la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. artículos 1261 y 1273 y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario)”. – Similar doctrina resulta de las resoluciones de 15/02/2012 y 16/06/2012 (dos) respecto del derecho de superficie y de la de 16/12/2015 respecto del derecho de arrendamiento. Por lo anterior, igual doctrina deberá aplicarse al derecho de uso objeto del mandamiento calificado teniendo en cuenta que la edificación está perfectamente descrita en el mandamiento y en el Registro, que también lo está la planta baja de la misma (con indicación de su superficie –240 m²–), y que el derecho de uso atribuido al cónyuge custodio se refiere al “uso del domicilio familiar, sito en la planta baja del inmueble”.» IV El registrador procedió a elevar el expediente a este Centro Directivo manteniendo la nota de calificación. En el informe constaba que, remitido el recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia número 22 de Madrid, que lo recibió el día 3 de abril de 2019, para que realizara las alegaciones que entendiera oportunas, según prevé el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, dicho Juzgado no se había pronunciado sobre el recurso. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 96 del Código Civil; 20 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de octubre de 2008, 18 de enero de 2010 y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de junio de 1988, 28 de noviembre y 17 de diciembre de 2002, 18 de octubre de 2003, 28 de mayo de 2005, 19 de septiembre de 2007, 18 y 21 de enero de 2008, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009, 18 de noviembre de 2011, 19 de mayo de 2012, 30 de mayo de 2013, 24 de octubre de 2014, 19 de enero de 2016 y 4 de septiembre de 2017. 1. Se debate en el presente recurso si puede anotarse preventivamente (ante la falta de firmeza no se pide inscripción) una sentencia atributiva de un derecho de uso a favor de la madre y sus hijos. Son dos los defectos alegados por el registrador en su nota de calificación, que son objeto de recurso, al haberse allanado y subsanado el primero. Que la mitad de la finca sobre la que ha de anotarse la atribución de uso pertenece a doña

M. S. G., persona distinta del demandado, que no ha sido parte en el procedimiento. En concreto se trata de una finca, vivienda familiar según el mandamiento, que se adquirió por herencia por el ex marido y su hermana. El otro defecto es que la planta baja del inmueble cuyo uso se atribuye no se identifica como tal registralmente. En concreto en el mandamiento se atribuye el derecho de uso «sobre el domicilio familiar sito en la planta baja» del inmueble que radica en una calle de Madrid, recogiendo la descripción registral íntegra de la finca 21.168 del Registro, coincidiendo su número de referencia catastral y su superficie. 2. En relación con la primera cuestión, debe confirmarse la nota de calificación. 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. Pensemos que lo que se pretende, como afirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1997, «es garantizar este derecho de ocupación del cónyuge e hijos a quienes se les ha atribuido el uso» (vid. Sentencias de 22 de diciembre de 1992, 14 de julio de 1994 y 16 de diciembre de 1995), y ello de forma adaptada a las circunstancias propias de las situaciones de crisis matrimonial que generan (aunque no imponen), por lo común, una ruptura o cese de la convivencia conyugal de los ex esposos (artículo 102.1 del Código Civil), y por tanto dando lugar a una configuración del citado derecho de uso de la vivienda familiar de carácter excluyente respecto del cónyuge no adjudicatario del derecho de uso. Por eso tiene razón el registrador cuando señala que 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 en el procedimiento judicial de divorcio. La exigencia de tracto sucesivo para la inscripción del derecho de uso, ha sido sostenida por este Centro Directivo al igual que por el Tribunal Supremo. En efecto, numerosas resoluciones han dicho, con carácter general, que no es inscribible el derecho de uso atribuido a uno de los cónyuges si la finca pertenece a persona que no fue parte ni aparece como demandada en el procedimiento matrimonial (cfr. Resoluciones de 25 de junio de 1988 y 19 de septiembre de 2007, que cita las de 28 de noviembre de 2002 y 28 de mayo de 2005), o está inscrita a favor de tercero. Así las Resoluciones de 18 y 21 de enero de 2008 y 30 de mayo de 2013, en un caso en que se adjudicó a la esposa una vivienda inscrita a nombre de una sociedad de la que el esposo era socio único y administrador. Algunas se han referido al caso concreto del derecho de uso atribuido a uno de los cónyuges sobre vivienda cedida gratuitamente por el padre o la madre del otro, propietario de ella han declarado que no es posible la inscripción de tal derecho por impedirlo el principio registral de tracto sucesivo, al no haber sido parte en el procedimiento matrimonial el titular de la finca (Resoluciones de 28 noviembre y 17 diciembre 2002, 18 de octubre de 2003 y 19 de septiembre de 2007). Tampoco es inscribible si la mitad de la vivienda pertenece al cónyuge atributivo del derecho de uso y la otra mitad a un tercero. Así lo estableció la Resolución de 21 de enero de 2008, que lo justificó en no constar que ese tercero interviniera en el proceso matrimonial y en que el primero no demostró el conocimiento e intervención del tercero en el proceso. En concreto la finca se encontraba inscrita en una mitad indivisa a favor de la esposa a quien se atribuía el derecho de uso y la otra mitad indivisa que anteriormente pertenecía al marido a favor de otra persona que no ha tenido intervención en el procedimiento. Tiene que haber un título atributivo sobre la finca en favor del cónyuge que soporta el derecho de uso, para que el propietario quede vinculado. Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de enero de 2010 los derechos del propietario a recuperar el inmueble cedido como vivienda dependen de la existencia o no de un contrato con el consorte que la ocupa: si se prueba la existencia del contrato, se seguirán sus reglas, mientras que, si la posesión constituye una mera tenencia tolerada por el propietario, se trata de un precario y el propietario puede recuperarla en cualquier momento. En el caso de la finca perteneciente a varias personas en proindiviso ese título atributivo tiene que estar consentido por todos los copropietarios en base a la regla general de unanimidad en los actos dispositivos (artículo 397 del Código Civil) y por razones de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) que no es sino aplicación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva. El derecho de uso del artículo 96 del Código Civil debe atribuirse en su globalidad sobre la finca o parte de ella con el consentimiento de todos los copropietarios, sin que pueda recaer sobre porciones indivisas. Ocurre lo mismo con el derecho de uso ordinario y el derecho de habitación. Lo recuerda la Resolución de 5 de octubre de 2015 que se planteaba si cabe la inscripción de un derecho de habitación sobre una cuota indivisa de un inmueble. Y concluía que el derecho de habitación tiene unas características especiales que determinan que aun cuando se trata de un derecho real tiene connotaciones propias de los personales. Así, el artículo 525 del Código Civil establece que no se puede arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título, y en el artículo 529, además de las causas de extinción del usufructo, establece que se extinguirá también por el abuso grave de la habitación. La Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1983 enumera los caracteres del derecho de uso, que pueden aplicarse también al de habitación. Se trata -dice la Sentencia- de: 1.º un derecho real; 2.º de uso y disfrute; 3.º recayente sobre un inmueble; 4.º limitado a las necesidades del mismo; 5.º de carácter personal (en el sentido de personalísimo e intransmisible); con dos particularidades esenciales que le dan individualidad jurídica, cuales son: 6.º la temporalidad del uso (y de la habitación), y 7.º su especial régimen jurídico. Siendo los derechos de uso y habitación derechos reales en cosa ajena, son perfectamente compatibles con la existencia de un derecho de dominio en otra persona, al cual limitan. Esto significa que, para cualquier constitución de este derecho real sobre cosa ajena, es necesario el consentimiento del titular o titulares de la misma, porque supone un acto de disposición (artículo 397 del Código Civil). En definitiva, no cabe que los derechos de uso ni el derecho de habitación recaigan sobre cuotas indivisas, por cuanto al serle consustancial la facultad de ocupar (físicamente) a su titular en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, no es posible que recaiga sobre porciones indivisas de la casa. Esta es una diferencia sustancial con el derecho real de usufructo, por cuanto el usufructo atribuye el derecho a disfrutar los bienes ajenos (cfr. artículo 467 del Código Civil), que atribuye a su titular el derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados (artículo 471 del Código Civil), sin exigirse necesariamente la detentación posesoria. Ello es coherente con la posición seguida por este Centro directivo (Resoluciones de 10 de noviembre de 1987, 27 de junio de 1994 y 23 de julio de 2011) en orden a considerar que no es necesario manifestar, a los efectos del artículo 1320 del Código Civil que una vivienda no es la habitual de la familia, en el caso en que se enajena una cuota, por ejemplo de una parte indivisa adquirida por herencia, pues debe excluirse la posibilidad de que la cuota de un partícipe atribuya el derecho al uso total y exclusivo de la vivienda porque impediría a los otros utilizarla conforme a su destino. Se afirma además que el carácter de vivienda habitual y familiar -que es lo que la Ley y en concreto el artículo 1320 del Código Civil trata de proteger- no puede predicarse de la que ocupan simultáneamente las familias de varios partícipes porque por su propia esencia ese uso no puede realizarse por cada una de ellas sobre la vivienda en su totalidad. Evidentemente todo ello salvo que todos los

copropietarios atribuyan por unanimidad a uno de ellos el carácter de vivienda habitual de su familia. Esto último es lo que falta acreditarse en el mandamiento judicial objeto de este expediente, con participación en el procedimiento de todos los condueños. Esto no es incompatible con que se admitan derechos de uso, aunque existan derechos de usufructo o de uso anteriores sobre la finca. Así este Centro Directivo admitió que pudiera inscribirse el derecho de uso, aunque la finca tuviera inscrita un derecho de usufructo, pues en el momento de extinguirse éste el derecho de uso se expandiría sobre la totalidad de la finca. En este sentido la Resolución de 28 de mayo de 2005 estableció que «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 la esposa pueda verse afectada por un acto dispositivo del marido hecho sin su consentimiento». 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). En definitiva, como señala la Resolución de 19 de enero de 2016 admite claramente la inscripción en estos supuestos: «Sólo en el caso de que la finca apareciese inscrita como privativa a nombre del cónyuge al que se conceda el derecho de uso, procedería rechazar la inscripción de dicho derecho, dado que (...), en tal caso el uso y disfrute de la vivienda le vienen atribuidos al cónyuge por el dominio pleno que sobre ella ostenta y, en consecuencia, carece de interés el reflejo registral del derecho de uso atribuido judicialmente. Fuera de este supuesto la inscripción será perfectamente admisible. Incluso en situaciones que el derecho de uso se atribuye a uno de los cónyuges sobre una vivienda que es titularidad de ambos esposos en gananciales, y a pesar de que tanto la facultad de ocupación de la vivienda (artículo 394 del Código Civil) como la de limitar la libre disposición del bien (...), se encuentran ya ínsitas en la titularidad ganancial de la vivienda habitual que corresponde al cónyuge adjudicatario del derecho de uso». Es verdad que en el caso de este expediente el derecho de uso, aunque se pide que se inscriba sobre una mitad indivisa, se especifica que se concreta sobre la planta baja del edificio identificado en el mandamiento, planta baja en la que el mandamiento dice estar ubicado el domicilio familiar. Pero para ello debería haber sido parte en el procedimiento el otro copropietario, esto es, para consentir el derecho de uso sobre esa planta baja determinada. 3. En cuanto a la segunda cuestión procede estimar el recurso. En el mandamiento se identifica la finca atribuyendo el derecho de uso sobre el domicilio familiar sito en una calle de Madrid, recogiendo la descripción registral íntegra de la finca 21.168 del Registro, coincidiendo su número de referencia catastral y su superficie. La mera expresión en el mandamiento de que el domicilio familiar está «sito en la planta baja del inmueble» (siendo así que la vivienda inscrita consta de tres plantas) no debe impedir la constancia del derecho de uso sobre la finca. Como ha señalado este Centro Directivo (véase Resolución de 11 de enero de 2018) el principio de especialidad exige que pueda identificarse la finca sobre la que recae el derecho de uso. Se trata de poder identificar la finca registral sobre la que recae el derecho objeto de inscripción (fundamento de Derecho sexto) «(...) Parece obvio que no puede practicarse la inscripción del derecho de uso si no se ha señalado sobre qué finca registral se ha constituido. 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 51.6.a 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. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1.º de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, 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. Por tanto, 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 (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 “el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral”». Esta Dirección General ya ha admitido derechos de uso o usufructo sobre partes de fincas sin necesidad de segregación, bastando una identificación suficiente, pero siempre con el consentimiento unánime de todos los copropietarios o en su defecto resolución dirigida contra todos ellos (artículo 82 de la Ley Hipotecaria) cuestión a la que alude el defecto anteriormente estudiado. En el caso objeto de este recurso está claramente identificada la finca afectada por el derecho de uso, de manera que la determinación de la ubicación del domicilio familiar en la planta baja del inmueble que consta de tres plantas permite la práctica de la inscripción con esa especificación, ya que como se ha dicho son admisibles derechos de uso o usufructo o habitación sobre parte de finca sin necesidad de segregación. Ahora bien, como se ha tratado al analizar el defecto anterior, siempre será necesario que consienta en escritura pública el otro cotitular del inmueble no afectados por el procedimiento de divorcio y que no han sido parte en él, o bien que se dilucide esta cuestión en procedimiento judicial en el que, respetando el principio de tutela judicial efectiva, haya sido demandado (artículos 20 y 41 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primer defecto y estimarlo en cuanto al segundo de los defectos recurridos de la nota de calificación en los términos resultantes de los anteriores fundamentos de Derecho. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 20 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10524.pdf>

- R. 21-6-2019.- R.P. Palma de Mallorca N° 9.- **DOCUMENTO JUDICIAL: ES INSCRIBIBLE LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA SI EL JUEZ LA ESTIMA FIRME. HERENCIA: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** «Se discute en el presente expediente si es inscribible una escritura de elevación a público de un documento privado cuando la declaración de voluntad de la parte vendedora es suplida judicialmente en el seno de un procedimiento dictado en rebeldía procesal que concluyó con una sentencia firme. Además, resulta que el procedimiento se ha dirigido contra la herencia yacente de los vendedores siendo notificada y habiendo comparecido su hija». –La Dirección reitera su doctrina sobre las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, que solo pueden ser objeto de anotación preventiva mientras no transcurran los plazos de la para la acción de rescisión según el propio órgano judicial. Pero en este caso, de la propia actuación del juez al verificar el otorgamiento «debe inferirse el cumplimiento de las exigencias de firmeza que presupongan la ejecución de tal resolución». –En cuanto a la herencia yacente, también se reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019), y se considera innecesaria la intervención de un defensor judicial, pues «queda suficientemente acreditado que la hija de los transmitentes ha sido parte del procedimiento, emplazada en el mismo, y le ha sido notificada la sentencia condenatoria, apreciando el juez competente la suficiente legitimación pasiva». Sobre resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, se reitera también la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019). Sobre demanda a la herencia yacente o a desconocidos herederos del titular registral fallecido hay una abundante doctrina de la Dirección General; puede verse la doctrina general clásica y su matización más moderna, por ejemplo, en R. 14.11.2017; y una clasificación de variantes o casos similares en comentario a la R. 30.11.2017. R. 21.06.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 9) (BOE 17.07.2019).

Resolución de 21 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por el registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 9, relativa a una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa. En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, Notario de Palma de Mallorca, contra la calificación realizada por el Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9, don Damián Antonio Canals Prats, relativa a una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa. Hechos I Mediante escritura de elevación a público de contrato de compraventa, otorgada el día 31 de enero de 2019 ante don Jesús María Morote Mendoza, Notario de Palma de Mallorca, se elevó a titulación pública un documento privado de compraventa suscrito el día 15 de septiembre de 1977 por don M. B. A., doña C. G. P., don J. O. B. y doña A. R. V. Dicha elevación a público fue otorgada por los compradores y suplida la declaración de voluntad de la parte vendedora por declaración judicial emitida en el seno del procedimiento judicial número 487/2017 del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Palma de Mallorca, del que resultaban demandantes los adquirente de la misma y demandado la herencia yacente de don J. O. B. y doña A. R. V. En el procedimiento fue emplazada la hija de los vendedores, doña M. O. R., que compareció en el mismo, concluyendo con una sentencia condenatoria firme dictada en rebeldía procesal y notificada a doña M. O. R., según resulta de diligencia de ordenación de fecha 17 de julio de 2018. Por auto de fecha 5 de diciembre de 2018 del mismo Juzgado, al no cumplimentar la parte demandada la obligación de elevación a público, resultado de la sentencia de condena, se acordaba tener por emitida la declaración de voluntad objeto de la presente ejecución. II Presentada el día 20 de febrero de 2019 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º 9 de Palma de Mallorca. Nota de calificación. Hechos: Primero.–Ha sido presentado en este Registro con el número de asiento 1637, Diario 75, Escritura de elevación a público de documento privado de compraventa de vivienda de fecha 15 de septiembre de 1977, autorizada por el Notario de Palma don Jesús María Morote Mendoza, el 31 de enero de 2019, número 106 de su protocolo, otorgada exclusivamente por la parte compradora. Segundo.–Dicha escritura es consecuencia de los autos de juicio verbal 487/2017 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número 15 de Palma de Mallorca, a instancia de don M. B. A. y Doña C. G. P., contra herencia yacente de don J. O. B. y doña A. R. V.; autos en los que recayó sentencia a 13 de junio de 2018 en que, una vez declarada en situación procesal de rebeldía la parte demandada “herencia yacente de don J. O. B. y doña A. R. V., se la condena a otorgar escritura pública del referido contrato, bajo apercibimiento de que en caso de no hacerlo voluntariamente, o en el plazo que se fije en ejecución de sentencia, será suplida dicha voluntad por este órgano judicial. Por Auto de 5 de diciembre de 2018 del mismo Juzgado, al no cumplimentar la parte demandada la obligación de elevación a público, resultado de la sentencia de condena, se acuerda tener por emitida la declaración de voluntad objeto de la presente ejecución. Tercero.–La finca antes referida, que es la registral número 15417, consta inscrita a favor de don J. O. B. y doña A. R. V., en virtud de la inscripción 2, al folio 130, Tomo 3636, libro 242 Sección IV. Cuarto.–No consta en los Autos referidos el nombramiento de administrador o defensor judicial de la parte demandada, es decir la herencia yacente de don J. O. B. y doña A. R. V. Examinado el documento con estos antecedentes, no procede la inscripción solicitada por los siguientes: Fundamentos de Derecho: Primero.–No consta acreditado judicialmente, el transcurso de los plazos para el ejercicio del recurso de rescisión de sentencias dictadas en rebeldía, sin interposición por la parte demandada. Todo ello en aplicación de lo que dispone el artículo 524.4 de la ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone que “mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley, para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos”. De esta manera, la Resolución de la Dirección General de los Registros y de Notariado de 17/01/2019, en su Fundamento Siete, declara “la Ley procesal Civil, no exige la presencia de todas las partes litigantes para la válida continuación del proceso, hasta que se resuelva mediante sentencia u otra resolución. El demandado no está obligado jurídicamente a comparecer y actuar en el proceso, ya sea las causas de su incomparecencia, voluntarias o provocadas por fuerza mayor, pero ello es indiferente para declararle en situación de rebeldía procesal, puesto que no se entran en los motivos o causas de la inactividad. En cualquiera de los casos tras ser declarado rebelde, el proceso continua, sin que pueda asimilarse su inactividad al allanamiento, ni como admisión de los hechos de la demanda, conforme al artículo 496.2 de la LEC. En consecuencia con lo anterior, los declarados rebeldes que han permanecido en esta situación desde el inicio del proceso hasta su finalización mediante sentencia firme, tienen el derecho de ejercitar la acción de rescisión de la misma, cuyos presupuesto objetivos recoge el artículo 501.1 de dicha Ley”. “Sólo el Juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, como el hecho de haberse interpuesto, o no, la acción rescisoria”. Segundo.–Como resulta de los Antecedentes de Hecho, fue parte demandada “herencia yacente de don J. O. B. y doña A. R. V.”, por lo que se trata de un llamamiento a herederos

desconocidos, puramente genérico. En estos casos es doctrina reiterada del Centro Directivo (Resoluciones 27 de mayo, 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015, entre otras) y, en especial, la antes citada de fecha 17/01/2019 que dispone en su Fundamento Quinto que “en los casos en los que interviene la herencia yacente, se impone 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 LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero y su aceptación”. Esta doctrina es aplicable al presente caso, puesto que únicamente se demanda a la herencia yacente de los finados, sin ninguna otra persona o entidad que aparezca demandada en el proceso. Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación ha sido prorrogado por el plazo que dicho precepto señala, cabiendo contra esta calificación (...) Palma de Mallorca, a 19 de marzo de 2019. El Registrador (firma ilegible) Fdo.-: Damián Antonio Canals Prats.» III Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 23 de abril de 2019 por escrito y en base a los siguientes argumentos: «Primero. En cuanto al primer defecto, como es de ver en el primer Fundamento de Derecho de la calificación, toda la argumentación del Registrador parte de la aplicación al presente caso de una doctrina de la Dirección General referente a supuestos de hecho muy distintos del presente. En efecto, tanto la Resolución de 17 de enero de 2019 citada, como otra aún más reciente de 6 de febrero de 2019, establecen una doctrina referente a la posibilidad o no de inscribir Sentencias así como a la acreditación de la firmeza de estas, por el transcurso de los plazos legales sin haberse formalizado oposición o acción rescisoria. Pero en el presente caso se trata de inscribir una escritura pública en la cual la voluntad del rebelde ha sido suplida por el Juez mediante Auto de 5 de diciembre de 2018, copia del cual (juntamente con copia de la Sentencia) se incorporó a la escritura como documento unido. En tal situación cobra plena aplicación lo que ha dicho la DGRN en ambas Resoluciones (y reproducido textualmente por el Registrador en su calificación): “Sólo el Juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, como el hecho de haberse interpuesto, o no, la acción rescisoria”. Y es que precisamente el Juez se ha manifestado expresamente sobre que la Sentencia es firme en el referido Auto de 5 de diciembre de 2018, pues en el Antecedente de Hecho Único podemos leer: “ello en virtud de la resolución judicial firme que es el objeto de la presente ejecución”. Así pues, a diferencia de una Sentencia (como era el caso de los supuestos sometidos a la consideración de la DGRN en las dos Resoluciones citadas), aquí se trata de un Auto que se dicta para ejecutar una Sentencia a la que el Juez concede plena firmeza, por lo que, ateniéndonos a la doctrina de la DGRN, en el sentido de que solo es el Juzgado ante el que se siga el procedimiento quien puede aseverar el transcurso de los plazos que resulten de aplicación al caso, no parece que el Registrador, en tales casos, pueda contradecir lo afirmado por el Juez, pues excede de las facultades de aquel el contradecir lo que ha determinado este. Segundo. En cuanto al segundo defecto, tampoco puede ser compartido. La doctrina a este respecto de la Dirección General viene reproducida en el argumento del Registrador: “En los casos en los que interviene la herencia yacente, se impone 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 LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero y su aceptación”. Pero de lo que el Registrador no parece haberse percatado es de que ya se produjo la intervención de alguno de los interesados en el procedimiento. Así resulta claramente de la Sentencia de 13 de junio de 2018, copia de la cual se incorporó a la escritura como documento unido, en cuyo Antecedente de Hecho Segundo podemos leer (...): “Segundo.-Admitida a trámite la demanda formulada por decreto de fecha 21 de julio de 2017, se dio traslado de la misma a la demandada emplazándole para que la contestara por escrito en el plazo de diez días conforme a lo dispuesto para el juicio ordinario, siendo emplazada la parte demandado a través de la hija de los difuntos consortes doña M. O. R. presentando escrito la parte actora, antes del transcurso del plazo legal para contestar a la demanda interesando la suspensión del procedimiento por estar en trámites de solución amistosa, accediéndose a ello por decreto de 23 de noviembre de 2017, habiéndose presentado escrito por la representación procesal de la parte actora interesando la reanudación del procedimiento, lo que se acordó por diligencia de ordenación de fecha 6 de febrero de 2018, no habiendo comparecido la demandada a contestar a la demanda, siendo declarada en situación procesal de rebeldía por diligencia de ordenación de fecha 8 de marzo de 2018, requiriéndose a la actora para que en el plazo de 3 días se pronunciara sobre la pertinencia de la celebración de vista, presentando escrito la representación procesal de la parte actora considerando necesaria la celebración de vista, dictándose diligencia de ordenación de fecha 3 de mayo de 2018 señalando la celebración de una vista para el día 3 de mayo de 2018 a las 12:30 horas, en la Sala de Vistas de este Juzgado, citándose a las partes personadas para su celebración con los apercibimientos legales, así como a la representante de la herencia yacente para la prueba de interrogatorio, no compareciendo la Sra. O. R. por razones médicas, solicitando la parte actora la suspensión y un nuevo señalamiento de vista, accediéndose a ello, efectuándose un nuevo señalamiento para el día 12 de junio de 2018. a las 09:30 horas, en la Sala de Vistas de este Juzgado, compareciendo la representación procesal y dirección letrada de la parte adora y la Sra. M. O. R., citada para la prueba de interrogatorio, y, abierto el acto por SS.º, la actora se ratificó en su escrito de demanda, y, recibido el pleito aprueba, se propusieron por la misma los elementos probatorios que estimo oportunos, los cuales, previa declaración de pertinencia, fueron admitidos, practicándose con el resultado que obra en autos y que aquí se da por reproducido, concediéndose, a continuación, la palabra al letrado de la parte actora a fin de realizar un resumen del resultado de la prueba practicada, ratificándose en sus pretensiones, dándose por finalizado el acto de la vista y quedando los autos en poder del juzgador para dictar sentencia.” Así pues, queda acreditado el emplazamiento de una hija y, por tanto legitimaria, de la parte causante cuya herencia yacente fue demandada, así como su intervención en el proceso, de lo que hay constancia en autos, según se afirma en la Sentencia. Tercero. No obstante, y por si todo lo anterior no fuera suficiente, interesa al aquí recurrente destacar que la doctrina de la DGRN sobre estas cuestiones se refiere a situaciones en las cuales lo que está en juego es quién resulta ser el propietario de la cosa, siendo esta la cuestión objeto del proceso judicial, como en la Resolución que cita el Registrador, en la cual se debatía sobre la adquisición de la propiedad por usucapión en perjuicio de la herencia yacente. Por ello cobra todo su sentido que tenga que haber un administrador judicial o una intervención de algún interesado. Pero en el presente caso, en el que solo se pretendía la elevación a público de un contrato privado preexistente firmado por los causantes, no hay discusión alguna relativa al derecho de propiedad, puesto que el propietario ya lo era el demandante, pues resulta claro que tiene, para ello, título y modo. El título es el contrato

privado de compraventa, puesto que, aunque carece del requisito formal de haber sido documentado en escritura pública, se trata de un negocio totalmente válido, una vez acreditada judicialmente la autoría del documento por los vendedores. En cuanto al modo, la tradición, aunque no se produjo la tradición ficta mediante el otorgamiento de escritura pública para formalizar la compraventa, lo cierto es que del propio documento privado (ahora elevado a público) resulta que se transmitió la propiedad, como es de ver en la cláusula 7.^a del contrato privado que ahora se eleva a público, a cuyo tenor: “El piso se entrega(n) libre de cargas y gravámenes, estableciéndose que todos los impuestos, arbitrios y cualquier otro gasto que afecte al piso objeto de compraventa y que sea con anterioridad a la fecha del presente documento, serán satisfechos por los vendedores y los que se produzcan con posterioridad a la indicada fecha serán a cargo de los compradores”. La entrega del piso se hace explícita, y resulta indubitadamente de que los costes económicos asociados a la propiedad del piso, a partir del momento de la formalización del contrato son asumidos por el que pasa a ser propietario, pues ninguna razón habría para ese reparto de gastos en el tiempo si no es que en ese momento se transmitió la propiedad. En consecuencia, el bien inmueble, cuyo cambio de dominio se pretende inscribir en el Registro, no formaba parte del caudal relicto (dado que se había transmitido ya la propiedad del mismo a los compradores) y, por tanto, no formaba ya parte de la herencia yacente y no se entiende muy bien en qué sentido podría oponerse materialmente esta o sus representantes en el proceso al cambio de propietario, como no fuera exclusivamente negando la veracidad del documento privado y las firmas de las personas fallecidas que en él figuran manuscritas. El litigio, por tanto, no versa sobre el dominio, en sentido material, sino sobre la veracidad o no de un documento privado que, por serlo, puede presentar dudas sobre su fehcencia.» IV El Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9 emitió informe el día 29 de abril de 2019 en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 8 y 9 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; 608, 781 y siguientes y 1262 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 1999, 11 de julio de 2003, 8 y 11 de octubre de 2005, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre y 6 de noviembre de 2008, 10 y 14 de junio y 27 de julio de 2010, 10 de enero, 22 de marzo y 27 de septiembre de 2011, 27 de noviembre de 2012, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014, 21 de mayo, 7 de septiembre y 29 de octubre de 2015, 12 de mayo de 2016 y 17 de enero de 2019. 1. Se discute en el presente expediente si es inscribible una escritura de elevación a público de un documento privado cuando la declaración de voluntad de la parte vendedora es suplida judicialmente en el seno de un procedimiento dictado en rebeldía procesal que concluyó con una sentencia firme. Además, resulta que el procedimiento se ha dirigido contra la herencia yacente de los vendedores siendo notificada y habiendo comparecido su hija, según se desprende de la propia documentación judicial aportada. Son por tanto dos las cuestiones a resolver: en primer lugar, si resulta aplicable la previsión contenida en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al haber sido dictada la sentencia por la que se condena a elevar a público el documento privado de compraventa en rebeldía, y si se ha salvaguardado el principio de tutela judicial efectiva al haberse entendido el procedimiento con la hija de los titulares registrales y vendedores ya fallecidos. 2. En primer lugar procede recordar la doctrina que este Centro Directivo ha sostenido de manera uniforme respecto de la función calificadora respecto del posible ejercicio de la acción de rescisión. Efectivamente si la sentencia ha sido dictada en rebeldía de la parte demandada y no consta el transcurso del plazo previsto para la revisión de la sentencia (vid. Resoluciones de 21 de mayo de 2015 y 12 de mayo de 2016) debe reiterarse que 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 cancelación de asientos en Registros públicos». Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto. Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión. Así la Resolución de 12 de mayo de 2016 dispuso que «el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se pone en relación con el número 2 del artículo 134, que excepciona la regla general de la improrrogabilidad permitiendo la interrupción de los plazos y de mora de los términos si existe fuerza mayor que impida cumplirlos. En este supuesto, la concurrencia de fuerza mayor habrá de ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia mediante decreto, de oficio o a instancia de la parte que la sufrió, con audiencia de las demás. Por lo tanto no caben deducciones presuntivas respecto a la existencia o no de fuerza mayor. Ciertamente la jurisprudencia ha marcado la necesidad de interpretación restringida de la posibilidad de rescisión por su naturaleza de extraordinaria y por cuanto vulnera el principio riguroso y casi absoluto de irrevocabilidad de los fallos que hayan ganado firmeza (Sentencias del Tribunal Supremo de 2 y 3 de febrero de 1999), ya que en caso contrario el principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución Española quedarla totalmente enervado (Sentencias de 12 de mayo y 30 de octubre de 1899), pero no corresponde al registrador su valoración, ni la posibilidad de prolongación del plazo de ejercicio de la acción por la existencia de fuerza mayor, ni, como se ha dicho, puede presumirse su inexistencia del hecho de haberse notificado personalmente la sentencia. 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. 3. Sin embargo, en el presente expediente el supuesto fáctico es diferente ya que la sentencia declarada en rebeldía condena a la elevación a público de un documento privado, siendo posteriormente suplida la declaración de voluntad de la parte vendedora por el órgano judicial. Tal cuestión ha quedado también resuelta por esta Dirección General en Resolución de 27 de noviembre de 2012 al entender que «como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 17 de marzo de 2001), el título inscribible no es una resolución judicial, sino la escritura que documenta un negocio jurídico; y, si bien es cierto que la legitimación de uno de los otorgantes –el Juez– deriva de la resolución judicial que se ejecuta, no lo es menos que de la propia actuación de éste al verificar el otorgamiento cuestionado debe inferirse el cumplimiento de las exigencias de firmeza que presupongan la ejecución de tal resolución, sin necesidad de que se derive de la misma que ha pasado el plazo para recurrir, pues, a dicho Juez, en ejercicio de su potestad exclusiva de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado (cfr. artículo 117 de la Constitución Española), corresponde valorar la posibilidad de ejecución de la resolución dictada». Por tanto, el defecto no puede ser confirmado. 4. En segundo lugar, se discute si es válido el emplazamiento, comparecencia y notificación de la sentencia a la hija y legitimaria de los vendedores fallecidos, ya que la demanda se ha dirigido contra la herencia yacente de los mismos. De nuevo nos encontramos ante una cuestión ya resuelta por esta Dirección General. En primer lugar, debe este Centro Directivo recordar la importancia que el principio de tutela judicial efectiva sin indefensión encuentra en nuestro sistema jurídico. Así 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 este Centro Directivo 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 el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a toda actuación 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, criterio que esta Dirección General ha extendido a los casos en que se pretende practicar la inscripción de una sentencia cuando el procedimiento no se ha dirigido contra el titular registral. En tal sentido se ha manifestado el propio Tribunal Constitucional al indicar que este Tribunal ha declarado en numerosas ocasiones (por todas, Sentencia número 65/2007, de 27 de marzo, citada por la demandante) que el derecho fundamental a obtener la tutela judicial efectiva sin indefensión encuentra una de sus manifestaciones en el derecho de defensa contradictoria de las partes contendientes en todo proceso judicial (Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2001, de 18 de junio, fundamento jurídico tercero). Esta exigencia requiere del órgano jurisdiccional «un indudable esfuerzo a fin de preservar los derechos de defensa en un proceso con todas las garantías, ofreciendo a las partes contendientes el derecho de defensa contradictoria, mediante la oportunidad de alegar y probar procesalmente sus derechos o intereses» (Sentencia del Tribunal Constitucional número 109/2002, de 6 de mayo, fundamento jurídico segundo, con remisión a otras anteriores). Corresponde así a los órganos judiciales velar por que en las distintas fases de todo proceso se dé esa necesaria contradicción con idénticas posibilidades de alegación y prueba; en definitiva, con efectivo ejercicio del derecho de defensa en cada una de las instancias que lo componen. La posibilidad de contradicción es, por tanto, una de las reglas esenciales del proceso (Sentencias del Tribunal Constitucional números 138/1999, de 22 de julio, fundamento jurídico cuarto, y 91/2000, de 30 de marzo, fundamento jurídico segundo). Debe, por tanto, concluirse que el cumplimiento del principio de tutela judicial efectiva sin indefensión debe ser objeto de calificación por el propio registrador a la hora de practicar o no los correspondientes asientos registrales. En este sentido se ha manifestado en reiteradas ocasiones al entender que «la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, es cierto que este Centro Directivo había exigido, para poder considerar cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria), el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral. Y se había justificado esta exigencia precisamente en que el registrador debe señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (cfr. artículo 24 de la Constitución). Con posterioridad se ha aclarado, para adecuar esa doctrina a los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia (véanse, por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 10 de enero de 2011, citadas en los «Vistos»), que la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia». 5. Por lo tanto, el recurso deberá ser resuelto teniendo en consideración si efectivamente el procedimiento se ha dirigido contra los herederos indeterminados designados de manera genérica o contra personas determinadas a quienes el Juez les ha reconocido legitimación pasiva necesaria. En el presente expediente queda suficientemente acreditado que la hija de los transmitentes ha sido parte del procedimiento, emplazada en el mismo y le ha sido notificada la sentencia condenatoria, apreciando el Juez competente la suficiente legitimación pasiva. Por todo ello el defecto debe ser revocado. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley

Hipotecaria. Madrid, 21 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10525.pdf>

- R. 21-6-2019.- R.P. Eivissa N° 2.- **OBRA NUEVA: DEBE PRESUMIRSE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA MUNICIPAL. OBRA NUEVA: LA LICENCIA TIENE CARÁCTER REAL Y SE TRANSMITE CON LA FINCA, PERO DEBE COMUNICARSE AL AYUNTAMIENTO.** Se trata de una escritura de declaración de obra nueva en construcción a la que el registrador señala dos defectos: –Sobre vigencia de la licencia, ya que en esta se establecía como fecha máxima del inicio de las obras un día de 2002. Pero resulta de certificación municipal protocolizada que «no consta haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obras y que no consta que ésta haya sido declarada caducada expresamente»; debe bastar con esa afirmación, ya que, «al no haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obras, no se puede considerar caducada por el simple transcurso del plazo de tiempo previsto en la misma» (no hay una caducidad automática, y es el Ayuntamiento el que debería reaccionar ante la posible construcción de una obra amparada en una licencia que no considerase ajustada ya al planeamiento o no vigente; [...] también podría servirse el Ayuntamiento de la anotación preventiva de incoación de expediente administrativo de infracción urbanística». –Sobre titularidad de la licencia, ya que «no consta confirmación o pronunciamiento municipal respecto de esa solicitud de transmisión de licencia de obras a la ahora promotora y titular registral del terreno». Pero «la licencia urbanística de obras tiene carácter real, pues su objeto es controlar que la obra que se pretende realizar se ajusta a la legalidad, con independencia de la persona del solicitante, y además se entiende otorgada a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (art. 12 D. 17.06.1955, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales)», de manera que se puede transmitir, «salvo que el número de las otorgables fuere limitado, si bien el antiguo y el nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular (art. 13 D. 1955); [...] en un caso como éste, en que el actual titular del inmueble y adquirente de la licencia lo ha comunicado a la Administración, no se le puede exigir al interesado que aporte una resolución expresa relativa a la efectiva adquisición de dicha licencia». R. 21.06.2019 (Vadella Mediterranean Homes, S.L., contra Registro de la Propiedad de Eivissa-2) (BOE 17.07.2019).

Resolución de 21 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2 a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal con constitución de servidumbre de paso. En el recurso interpuesto por don A. J. P. G., en nombre y la representación de la mercantil «Vadella Mediterranean Homes, S.L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal con constitución de servidumbre de paso. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 21 de junio de 2018 por el notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda, con el número 1.737 de protocolo, subsanada mediante escritura autorizada el día 18 de octubre de 2018 por la notaria de Sant Josep de Sa Talaia, doña Berta Gollonet Delgado, con el número 896 de protocolo, y nuevamente subsanada mediante escritura autorizada el día 7 de febrero de 2019 por la citada notaria de Sant Josep de Sa Talaia, doña Berta Gollonet Delgado, con el número 125 de protocolo, la mercantil «Vadella Mediterranean Homes, S.L.» procedió a declarar una obra nueva en construcción y a constituir la misma en régimen de propiedad horizontal, junto con la constitución de una servidumbre de paso, sobre la finca registral número 24.805 del Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, como propietaria de la misma. II Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento: Nuevamente presentado este documento, escritura de subsanación de declaración de obra en construcción y división horizontal con constitución de servidumbre de paso, otorgada por Vadella Mediterranean Homes, S.L. y autorizada el día 18 de octubre de 2018 por la notaria de Sant Josep de Sa Talaia doña Berta María Gollonet Delgado, n.º 896 de protocolo, acompañada de la escritura subsanada, autorizada por el notario de Santa Eulalia del Río don Javier Cuevas Pereda el 21 de junio de 2018, protocolo n.º 1737, y de nueva escritura de subsanación autorizada el día 7 de febrero actual por la nombrada notaria Sra. Gollonet Delgado, protocolo n.º 125; presentado todo ello con el asiento número 1625 del Libro Diario 108 de este Registro de la Propiedad, que actualmente ha motivado el asiento número 859 del Diario 109, se ha calificado nuevamente y, pese haberse subsanado algunos de los aspectos señalados en la anterior calificación de 8 de noviembre de 2018, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que se suspende la inscripción al persistir el siguiente defecto que tiene carácter subsanable, respecto a la vigencia y titularidad de la licencia: Protocolizada certificación expedida el 30 de enero último por la Secretaria municipal doña M. D. G., en la que estrictamente se transcribe informe de la arquitecta municipal poniendo de manifiesto, entre otras cuestiones, que no consta haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obras 266/2001, y que no consta que ésta haya sido declarada caducada expresamente. Asimismo, el informe refiere presentación de solicitud al Ayuntamiento de Sant Josep por parte de "Vadella Mediterranean Homes, S.L.", de «transmisión de propiedad sobre el solar y la adhesión a los derechos de la mencionada licencia en cuanto a la obra restante pendiente de ejecución», habiendo comunicado previamente –únicamente dicha entidad– ser la nueva propietaria del solar. Pero no consta confirmación o pronunciamiento municipal respecto de esa solicitud de transmisión de licencia de obras a la ahora promotora y titular registral del terreno, de modo que no ha quedado acreditado que la obra declarada por Vadella Mediterranean Homes, S.L. se halle amparada, a satisfacción del Ayuntamiento de Sant Josep, por la licencia de obras 266/2001 concedida a Ática del Noroeste, S.L, empresa que, por otra parte, nunca ha figurado como titular registral del terreno. Base legal: – Artículo 46,1 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. – Artículos 146 y 147 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, Artículo 13 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. – Artículo 14 de la Ordenanza reguladora del procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas en el Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia, aprobada definitivamente el 27 de julio de 2011 y publicada en el "Boletín Oficial de les Illes Balears" n.º 144 de fecha 24 de septiembre de 2011, cuyo tenor literal es el siguiente: "Transmisión de licencias, Las licencias se podrán transmitir comunicando al Ayuntamiento el

cambio de titularidad mediante instancia suscrita tanto por el antiguo titular como por el nuevo y asumiendo expresamente este todas las cargas derivadas de la licencia. En el supuesto que las cargas consten en escritura pública se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y nuevo titular de la licencia de acuerdo con lo establecido en la legislación de régimen local". Contra esta calificación (...) Eivissa, a seis de marzo del año dos mil diecinueve (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).» III Contra la anterior nota de calificación, don A. J. P. G., en nombre y la representación de la mercantil «Vadella Mediterranean Homes, S.L.», interpuso recurso el día 8 de abril de 2019 con las siguientes alegaciones: «Motivos: Primero. (...) Cuarto. Objeto del recurso: la calificación defectuosa y su suspensión. su motivación 1. La calificación con defectos y su suspensión, de fecha 6 de marzo de 2019, adoptada por el registrador de la Propiedad n.º 2 de Ibiza, que se recurre, se refiere a la escritura de subsanación de declaración de obra en construcción y división horizontal con constitución de servidumbre de paso, otorgada por mi representada ante la indicada Notario día 18 de octubre de 2018 (n.º 895 de protocolo). 2. Se indica en la calificación que constituye el objeto del presente recurso que: "(...)". Quinto. Antecedentes relevantes. 1. Mi mandante otorgó ante el Notario de Santa Eulària des Riu, en Ibiza, escritura de declaración de obra en construcción y división horizontal, con constitución de servidumbre de paso, en fecha 21 de junio de 2018 (n.º 1737 de protocolo), que motivó el asiento n.º 1625, la cual fue subsanada por nueva escritura, con el mismo objeto, otorgada ante la Notario de Sant Josep de Sa Talaia, Dña., Berta María Gollonet Delgado, día 18 de octubre de 2018 (n.º 895 de protocolo). Ese último documento fue otorgado al haber opuesto, en fecha 8 de noviembre de 2018, por el Registro los siguientes defectos: "La licencia de obras esgrimida corresponde al expediente n.º 266 del año 2001, concedida a Ática del Noroeste S.L. para la construcción de dos edificios con un total de 20 apartamentos, 28 estudios, locales, piscina y aparcamiento público, en el emplazamiento '(...)'. Y se incorporan dos solicitudes de transmisión de licencia y adhesión de derechos 'en cuanto a la edificabilidad restante', aunque no se acredita ningún pronunciamiento municipal al respecto." Pero no puede identificarse la ubicación autorizada con la de la finca registral n.º 24805 donde se declara la obra, cuya parcela corresponde con la referencia catastral 6386920CD4068N0001ZB en c/ (...), no habiendo figurado la sociedad beneficiaria de la licencia original en ningún momento como titular registral. También manifiestan en la escritura que ahora declaran la obra del edificio 2, habiéndose ya otorgado anteriormente la obra nueva y división horizontal del edificio 1, si bien ello no consta. Por tanto, habría de acreditarse, mediante certificado o informe municipal: I. La vigencia y titularidad de la licencia. II. La correspondencia de la misma con la finca registral n.º 24805, que corresponde con la referencia catastral 6386920CD4068N0001ZB en calle (...). III. La posibilidad de ejecución parcial no condicionada, sobre la integridad de la parcela en cuestión, solo en cuanto al segundo de los dos edificios proyectados. Base legal: Arts. 46,1 y 48,1 RD 1093/1997, de 4 de julio. 2. Se observan los siguientes errores materiales en la descripción del edificio: IV. Falta indicar la superficie de la piscina -60m² según protocolo 1737 del notario Sr. Cuevas-. V. Salvo que formara parte de la subsanación autorizada, parece haberse omitido el espacio para oficina y descanso del conserje, de 60 m² -se reseñaba en protocolo 1737 del notario Sr. Cuevas-. VI. No se especifica en la descripción del edificio, el número de plantas que lo componen. Base legal: Art. 45 RD 1093/1997, de 4 de julio» 2. Mi mandante ha tenido conocimiento que la entidad Abalot Eivissa, S.L., propietaria de la finca registral n.º 8524-N, por título de compraventa a la entidad Imsidex, S.A., en escritura autorizada el día 22 de julio de 1999 ante la Notario de Ibiza doña Maria Eugenia Roa Nonide (n.º 2081 de protocolo), ha otorgado escritura de declaración de obra en construcción, al amparo de la licencia municipal de obras IV 266/2001, habiendo protocolizado junto a la misma la referida licencia otorgada por el Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia a la entidad Atika del Noroeste, S.L. y el certificado expedido por el mentado Ayuntamiento de cambio de titularidad de la licencia a favor de Atika del Noroeste, S.L. por la entidad Promociones Inmobiliarias Ibiza Mediterránea, S.A.U. Sexto. El documento presentado. defectos opuestos. Subsanación 1. Como se ha indicado, el documento presentado es la escritura de subsanación de declaración de obra en construcción y división horizontal con constitución de servidumbre de paso, otorgada por mi representada ante la indicada Notario 18 de octubre de 2018 (n.º 895 de protocolo), otorgada con motivo de los defectos opuestos por ese Registro -más arriba también reproducidos-. A esa escritura, tal y como se expresa en la misma, se protocolizó la documentación siguiente: a) El certificado emitido por la Secretaria del Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia, que tiene como objeto clarificar los extremos requeridos por el Registro y que en relación a los mismos dice lo siguiente: I. La vigencia y titularidad de la licencia. 1. Sobre la vigencia de la licencia 266/2001, de obras para la construcción del Proyecto de 20 apartamentos, 28 estudios, locales, piscina y aparcamientos, los plazos de ejecución que constan en la licencia son los siguientes: - Plazo de inicio 11/01/2002 y de finalización 11/01/2004 - En este expediente no se ha encontrado solicitud ni otorgamiento de la licencia de obras 266/2001 - En este ayuntamiento no consta que se haya incoado expediente de caducidad II. La correspondencia de la misma con la finca registral n.º 24805, que corresponde con la referencia catastral 6386920CD4068N0001ZB en calle (...) 2. Sobre la correspondencia de la misma, con la finca catastral 6386920CD4068N00012B en calle (...) (según catastro). Esta finca catastral forma parte de la parcela objeto del proyecto en base al cual se ha otorgado la licencia 266/2001, se trata de la zona que se encuentra pendiente de edificar. III. La posibilidad de ejecución parcial no condicionada, sobre la integridad de la parcela en cuestión, solo en cuanto al segundo de los dos edificios proyectados. 3. Sobre la presentación de solicitud de transmisión de propiedad sobre el solar y la adhesión a los derechos de la mencionada licencia en cuanto a la obra restante pendiente de ejecución. En el expediente 8637/18 de Gestiona consta un escrito de fecha 25.04.2018 donde Vadella Mediterranean Homes, S.L. comunica al ayuntamiento que es el nuevo propietario del solar sito en la calle (...), que cuenta con la licencia de obras 266/2001, que se adhiere a los derechos de dicha licencia, en cuanto a la edificabilidad restante materializada en el edificio 2. Solicita se registre la nueva titularidad del solar. 4. Las obras pendientes de ejecución están autorizados como parte integrante de la licencia 266/2001, que a día de hoy, no consta que haya sido declarada caducada expresamente. b) El certificado emitido por el Arquitecto técnico de mi mandante, en el que se pone de manifiesto que la actuación de mi representada se refiere únicamente al edificio dos, subsanando los errores materiales identificados por ese Registro en su primera calificación. 2. Pese a haberse cumplimentado todos los defectos identificados por ese Registro en su calificación, en esta calificación que se recurre, afirma que "persistir el siguiente defecto que tiene carácter subsanable, respecto a la vigencia y titularidad de la licencia", entendiéndose que «no ha quedado acreditado que la obra declarada por Vadella Mediterranean Homes, S.L. se halle amparada, a satisfacción del Ayuntamiento de Sant Josep, por la licencia de obras 266/2001 concedida a Ática del Noroeste, S.L., empresa que, por otra parte, nunca ha figurado como titular registral del terreno. Séptimo. Inexistencia de defectos. Extralimitación de las facultades del registrador. Arbitrariedad. 1. La resolución del presente recurso exige centrar la cuestión a debatir en si con. la documentación presentada es suficiente para obtener la

inscripción en el Registro de la Propiedad de una obra en construcción. Como en reiteradas ocasiones ha señalado la DGRN, corresponde a la ley estatal determinar los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción en el Registro de la Propiedad de las obras nuevas sin perjuicio de la remisión autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica. Estos requisitos aparecen establecidos en el artículo 28.1 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, conforme al cual

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. (...)
2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior. Debe, por tanto, examinarse cuál es el "acto de conformidad, aprobación o autorización administrativo" de la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable, a la que remite la letra a) del número 1 del art. 28 arriba transcrito, y para ello, ha de acudirse a la legislación autonómica. El artículo 145 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, dice: "Artículo 145. Concepto de licencia urbanística y de comunicación previa. 1. La licencia urbanística es el acto administrativo mediante el que se adquiere la facultad de llevar a cabo los actos de transformación o utilización del suelo o del subsuelo, de parcelación, edificación, demolición de construcciones, ocupación, aprovechamiento o uso relativo a un terreno o inmueble determinado, previa concreción de lo que establecen y posibilitan al respecto esta ley, los planes generales municipales, los de ordenación detallada y los de desarrollo, y el resto de legislación y normativa de aplicación." Estableciéndose en el apartado 1.d) del artículo 146 que: "d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación." Esos preceptos deben completarse con lo dispuesto en el art. 27 del TRLS, que dice: "Artículo 27. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos. 1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real. 2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título: a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 7. 3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil. 4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel (...)." En definitiva, ha de concluirse que para la inscripción de las obras nuevas en construcción solo puede requerirse la acreditación de los documentos exigidos en el citado artículo 28.1, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana es decir, aportar la licencia de obra exigida por la legislación urbanística, sin que de ninguna manera pueda el Registrador arbitrariamente y excediéndose de sus facultades exigir otras cuestiones, aun cuando, como se ha indicado, en aras a agilizar la inscripción y evitar mayores perjuicios mi mandante interesó la expedición de los certificados exigidos y los protocolizó y presentó ante ese Registro. Desde la perspectiva registral, se advierte, que la referencia del artículo 28.1 el "acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística", debe relacionarse con los artículos antes citados que imponen, como expone la doctrina del Tribunal Constitucional algún tipo de intervención administrativa de control. Consecuentemente debe entenderse que el artículo 28.1 del texto refundido estatal impone para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva "la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística", lo que, en virtud de la copia de la licencia aportada y el certificado emitido por el Ayuntamiento se ha cumplimentado, por lo que siendo mi mandante propietaria de la finca registral en la que se debe inscribir la: declaración de obra nueva en construcción, procede, sin más demoras, su, inscripción. 2. Pero es más, esa extralimitación se evidencia si atendemos al contenido del art. 99 del Reglamento Hipotecario, en el que se definen los límites y el alcance de las calificaciones de los Registradores. Dice así: Artículo 99. La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro." El artículo 99 del Reglamento Hipotecario en relación con los actos administrativos solo permite al Registrador mediante la calificación registral un control de naturaleza formal que solo puede abarcar a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro lo que no es el caso. La actuación del registro en el caso supone un auténtico control intrínseco sustantivo de la actuación administrativa que le está vedado tal como resulta de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de octubre de 1992, de 22 de octubre de 1996 o de 21 de septiembre de 2006 que se citan en el recurso. Octavo. Responsabilidad del Registro de la Propiedad n.º 2 en la demora injustificada de la inscripción. Daños y perjuicios. Finalmente, dado el tiempo transcurrido desde que mi mandante instó la inscripción de la obra nueva en construcción y dado que el inmueble en cuestión está destinado a ser comercializado por ésta, dado su objeto social, debe hacerse expresa advertencia de la exigencia de responsabilidades por los daños ocasionados con motivo de la demora en la inscripción solicitada, por estimar:la misma del todo improcedente y, en

todo caso, arbitraria, en la medida en que existe causa para denegarla, más aun cuando la construcción de la edificación uno ha sido inscrita. A ello debe sumársele que la Administración competente, y quien, en todo caso, debería resolver sobre las cuestiones urbanísticas relativas a la licencia, ha certificado que el edificio [sic] 2 se corresponde con la licencia otorgada, la n.º 266/2001, y que mi mandante es la titular de la finca registral donde se debe emplazar según esa autorización.» IV El registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 8 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de las Islas Baleares; 142 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Illes Balears; 154 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears; 204 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales; 12 y 13 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales; 14 de la Ordenanza reguladora del procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas en el Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia; 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 28 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; 46 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; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de 21 de diciembre de 2000, y de Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Cuarta, de 24 de mayo de 2000; la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, Sala de lo Contencioso, de 6 de marzo de 2013; la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso, de 19 de abril de 2013, y la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso, de 15 de enero de 2004. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal con constitución de servidumbre de paso, cuya inscripción ha sido suspendida por el registrador por haber observado un defecto subsanable, consistente en que: «Protocolizada certificación expedida el 30 de enero último por la Secretaria municipal doña M. D. G., en la que estrictamente se transcribe informe de la arquitecta municipal poniendo de manifiesto, entre otras cuestiones, que no consta haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obras 266/2001, y que no consta que ésta haya sido declarada caducada expresamente. Asimismo, el informe refiere presentación de solicitud al Ayuntamiento de Sant Josep Por parte de "Vadella Mediterranean Nomads, S.L.", de "transmisión de propiedad sobre el solar y la adhesión a los derechos de la mencionada licencia en cuanto a la obra restante pendiente de ejecución", habiendo comunicado previamente –únicamente dicha entidad– ser la nueva propietaria del solar. Pero no consta confirmación o pronunciamiento municipal respecto de esa solicitud de transmisión de licencia de obras a la ahora promotora y titular registral del terreno, de modo que no ha quedado acreditado que la obra declarada por Vadella Mediterranean Homes, S.L. se halle amparada, a satisfacción del Ayuntamiento de Sant Josep, por la licencia de obras 266/2001 concedida a Ática Noroeste, S.L, empresa que, por otra parte, nunca ha figurado como titular registral del terreno». El presente expediente debe limitarse a estudiar los defectos objeto de recurso, esto es, la vigencia y titularidad de la licencia que ampara una declaración de obra nueva en construcción y división horizontal. 2. Por lo que se refiere a la primera cuestión, la vigencia de la licencia de obras concedida, ya que ésta establecía como fecha máxima de inicio de las obras el día 11 de enero de 2002 y como fecha máxima de finalización el día 11 de enero de 2004, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de 21 de diciembre de 2000 resume la doctrina jurisprudencial del citado Tribunal, expresada en numerosas sentencias, en relación con el instituto de la caducidad de las licencias municipales de obras y los requisitos que deben concurrir para que se declare la caducidad, que es la siguiente: «1.º La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. 2.º La caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir. 3.º Para su declaración no basta con la simple inactividad del titular sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se sucedan. 4.º Al suponer la caducidad un poderoso impedimento para el ejercicio de auténticos derechos adquiridos, siempre ha de ser interpretada con carácter restringido». Para este caso particular se puede citar también la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, Sala de lo Contencioso, de 6 de marzo de 2013, según la cual «tradicionalmente la caducidad era interpretada restrictivamente y, de ese modo, se ha venido considerando que para la declaración de caducidad de una licencia no basta con la simple inactividad del titular durante un lapso de tiempo, sino que es preciso alcanzar un suficiente nivel de convicción que revele una voluntad de inexecutar las obras o de abandonar el proyecto desprovista de explicación razonable y que justificara por tanto la extinción de una situación favorable para el administrado. En ese sentido, el Tribunal Supremo, en Sentencias de 23 y 25 de noviembre y 17 de diciembre de 1987, señalaba lo siguiente: «Aun cuando 'en aras de la seguridad jurídica y en evitación de peticiones carentes de sentido y con fines especulativos' (Sentencias de 21 de enero de 1980 y 25 de febrero de 1981), las licencias de construcción puedan ser otorgadas por la Autoridad Municipal con sujeción a condiciones que limiten la duración de su vigencia, tanto en cuanto al comienzo de las obras como en lo que se refiere a la duración de las mismas, la aplicación de la caducidad, como señalan las sentencias de esta Sala de 12 de julio de 1983 y 24 de enero y 10 de mayo de 1985, no debe efectuarse dando por supuesto que ello tenga que producirse con un automatismo ciego, a espaldas de las circunstancias concurrentes, y de la forma en que los acontecimientos se sucedan, puesto que, como declaró la sentencia de 16 de diciembre de 1977, tal caducidad viene a truncar una situación favorable al administrado, no creada por la licencia, sino dimanante de algo preexistente en él, como titular potencial de un derecho subjetivo (el ius edificando)...» Actualmente, la licencia tiene que fijar los plazos para su ejercicio y, transcurridos estos, puede ser declarada la caducidad en expediente en el que se le dé audiencia al interesado, pero incluso es posible que la Ley prescinda de todo trámite o declaración administrativa y se incline por la atribución de carácter automático a la caducidad de la licencia, es decir, por el mero transcurso de plazos. Entre la interpretación restrictiva de la caducidad y la posibilidad de la caducidad automática establecida por Ley, que no es el caso de la Ley 10/1990, cabe aceptar la necesidad de una valoración de las circunstancias concurrentes que llevará o no, según los casos, a alcanzar el mencionado nivel de convicción, no bastando una mera comprobación del simple transcurso del plazo de caducidad». Esta sentencia deja claro, por tanto, que conforme a la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de las Islas Baleares, no tiene lugar la caducidad automática de la licencia por el mero transcurso del plazo previsto en la misma, sino que es necesario un previo expediente que así lo declare, con

audiencia al interesado. En el mismo sentido, la sentencia de 20 de marzo de 2019 del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, Sala de lo Contencioso, que estima el recurso interpuesto contra un acto administrativo dictado en 2017, declarativo de la caducidad de una licencia concedida en 2008, que afirma: «El instituto de la caducidad de la LDU aplicable al caso, lo es conforme a la doctrina jurisprudencial aplicable a la misma. Conforme a la misma, la caducidad no es automática y para su declaración no basta la simple inactividad del titular (Sentencia TS de 4 de noviembre de 1985), sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse «a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos sucedan» (Sentencia TS de 10 de mayo de 1985). La demora o paralización de las obras por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable, esto es, el no uso de la licencia por causa justificada, impide la declaración de caducidad». Doctrina jurisprudencial reiterada que debe estimarse aplicable también bajo el actual artículo 154.6 de la Ley 12/2017, que establece «una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente lo declarará y acordará la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular». 3. Así las cosas, en el concreto caso de este expediente consta además un certificado expedido por la señora Secretaria del Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia, protocolizado en la escritura de subsanación autorizada por el notario de dicho municipio doña Berta Gollonet Delgado el día 7 de febrero de 2019, número 125 de protocolo, en el que se transcribe un informe de la arquitecta técnica municipal, elaborado precisamente para subsanar los defectos señalados por el registrador, del que resulta que no consta en el Ayuntamiento que se haya incoado expediente de caducidad de la licencia de obras en que se ampara la declaración de obra contenida en la escritura. Es cierto, como señala el registrador en su informe, que la secretaria del Ayuntamiento evita pronunciarse de manera directa sobre esta cuestión, pero es claro que del contenido de su certificación, del informe transcrito, resulta que no se ha incoado expediente de caducidad de la licencia (o que no le consta al Ayuntamiento, que viene a ser lo mismo), por lo que a pesar de que la secretaria no certifica de manera expresa que sea eso así, dado que el artículo 204 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, dispone que «las certificaciones de todos los actos, resoluciones y acuerdos de los órganos de gobierno de la entidad, así como las copias y certificados de los libros y documentos que en las distintas dependencias existan, se expedirán siempre por el Secretario, salvo precepto expreso que disponga otra cosa», no cabe exigir un acto expreso de declaración de vigencia de la licencia que, como se ha expuesto, resulta incompatible con la presunción de validez del acto administrativo y con la doctrina jurisprudencial citada sobre la ausencia de caducidad automática. Por lo tanto, al no haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obras no se puede considerar la misma caducada por el simple transcurso del plazo de tiempo previsto en la misma y en consecuencia no procede suspender la inscripción de la obra nueva por la posible caducidad de dicha licencia, sobre todo si se tiene en cuenta que ya resulta del certificado expresado que no se ha incoado expediente de caducidad y que además es el Ayuntamiento el que debería reaccionar ante la posible construcción de una obra amparada en una licencia que no considerase ajustada ya al planeamiento o no vigente, cuando es evidente que le consta la intención del promotor de ejecutar dicha obra, para lo cual también podría servirse el Ayuntamiento de la anotación preventiva de incoación de expediente administrativo de infracción urbanística sobre la finca. Pues cuestión distinta a la declaración de caducidad de una licencia es que la Administración municipal pueda acordar la extinción o modificación de la misma por causa de alteración posterior de la ordenación urbanística –artículo 155 de la Ley 12/2017–, pero en ambos casos debe tener reflejo en el Registro de la Propiedad bajo responsabilidad de la Administración actuante –artículo 65 de la Ley de Suelo estatal–. Por lo que partiendo de la presunción de validez y eficacia del acto administrativo – artículo 39 de la Ley 39/2015–, mientras que la licencia concedida no sea declarada expresamente ineficaz, debe ser aceptada como título administrativo habilitante a los efectos del artículo 28.1 de la Ley de Suelo, sin perjuicio de la notificación posterior que deba realizar el registrador conforme al artículo 65.3. La falta de pronunciamiento expreso o la falta de reacción del Ayuntamiento no puede desamparar al titular de la licencia, que se ha dirigido expresamente al mismo solicitándole que declare la vigencia de dicha licencia. Debe estimarse por tanto el recurso en cuanto a este defecto. 4. En segundo lugar, procede examinar la cuestión de la titularidad de la licencia de obras concedida. La licencia urbanística de obras tiene carácter real, pues su objeto es controlar que la obra que se pretende realizar se ajusta a la legalidad, con independencia de la persona del solicitante, y además se entienden otorgadas a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (artículo 12 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales). La consecuencia de ello es que las licencias se pueden transmitir, salvo que el número de las otorgables fuere limitado, si bien el antiguo y el nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular (artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales). En desarrollo de lo anterior, tal como recoge el registrador en su nota de calificación, el artículo 14 de la Ordenanza reguladora del procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas en el Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia, aprobada definitivamente el 27 de julio de 2011 y publicada en el «Boletín Oficial de les Illes Balears» número 144 de fecha 24 de septiembre de 2011, dispone lo siguiente: «Transmisión de las licencias. Las licencias se podrán transmitir comunicando al Ayuntamiento el cambio de titularidad mediante instancia suscrita tanto por el antiguo titular como por el nuevo y asumiendo expresamente este todas las cargas derivadas de la licencia. En el supuesto que las cargas consten en escritura pública se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y nuevo titular de la licencia de acuerdo con lo establecido en la legislación de régimen local». 5. En la escritura de subsanación autorizada por la notaria de Sant Josep de Sa Talaia, doña Berta Gollonet Delgado, el día 18 de octubre de 2018, número 896, se protocoliza una instancia suscrita por la mercantil «Vadella Mediterranean Homes, S.L.», firmada también por el anterior titular registral que le vendió la finca en cuestión, la mercantil «Urbanizadora Mediterránea, S.A.», «cedente de los derechos y autorizando la transmisión», y con el correspondiente resguardo de entrada en el Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia, mediante la cual la citada sociedad «Vadella Mediterranean Homes, S.L.» comunica al Ayuntamiento que es el nuevo propietario del solar en cuestión que cuenta con la licencia de obras 266/01 –sobre el que se declara la obra en la escritura– y que se adhiere a los derechos de dicha licencia en cuanto a la edificabilidad restante materializada en el edificio 2 que consta de 20 apartamentos, 3 estudios de uso comercial, local, piscina y aparcamiento –lo cual coincide con el edificio declarado en la escritura–, solicitando en consecuencia que el Ayuntamiento tenga a bien registrar la nueva titularidad del solar así como los derechos sobre la licencia en cuanto a la edificabilidad restante. El registrador en su nota de calificación pone de manifiesto que el promotor al que le fue concedida la licencia nunca ha sido titular registral de la finca. Sin embargo, del certificado de la secretaria del Ayuntamiento, del informe transcrito en el mismo, resulta que «la finca (parcela) catastral

6386920CD4068N0001ZB en calle (...) (según Catastro), sobre la que se declara la obra nueva, forma parte de la parcela objeto del proyecto con base en el cual se ha otorgado la licencia 266/2001, se trata de la zona pendiente de edificar», por lo que no quedan dudas acerca de que es esa la finca para la cual se concedió la licencia de obras –dudas que podría suscitar esa falta de acreditación de la transmisión de la licencia desde el promotor inicial hasta el actual titular–. De hecho, uno de los defectos señalados por el registrador en una anterior nota de calificación y que ya considera subsanado con el otorgamiento de la última de las escrituras subsanatorias es que «no se acreditaba, mediante certificado o informe municipal, la correspondencia de la licencia de obras con la finca registral n.º 24.805 de Sant Josep, que corresponde con la referencia catastral 6386920CD4068N0001ZB en calle (...)». Además, como señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso, de 15 de enero de 2004, «para proceder al cambio de titularidad [de la licencia] el Ayuntamiento ha de tener constancia de que efectivamente dicho cambio se ha producido, y ello por dos mecanismos alternativos, uno bilateral, que no es otro que la conformidad del anterior titular, y otro, que no precisa dicha conformidad, más complejo, que consiste en la acreditación de que se ha adquirido por cualquier medio, ínter vivos o mortis causa, la propiedad o posesión del inmueble en cuestión». Y en este caso se ha acreditado la transmisión del inmueble sobre el que se puede ejecutar la obra para la que se concedió la licencia y se ha comunicado al Ayuntamiento tal transmisión, con la aprobación además del anterior titular registral del inmueble. Por otro lado, de acuerdo con el párrafo tercero del artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, «se exceptúan de la obligación a que se refiere el párrafo primero (obligación de la Administración de dictar resolución expresa y de notificarla en todos los procedimientos) (...) los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración». En un caso como éste en que el actual titular del inmueble y adquirente de la licencia lo ha comunicado a la Administración, no se le puede exigir al interesado que aporte una resolución expresa relativa a la efectiva adquisición de dicha licencia. En cualquier caso, la consecuencia de la falta de comunicación será la responsabilidad conjunta de transmitente y adquirente de la licencia frente a la Administración de las consecuencias que se puedan producir, pero no es un impedimento para ejercitar dicha licencia. Así lo ha establecido el Tribunal Supremo en Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Cuarta, de 24 de mayo de 2000, entre otras, en la que habla de «la indudable facultad de transmisión de una licencia de actividades, relativa a las condiciones de una obra, instalación o servicio (artículo 13.1 del mismo Decreto de 1955), en la que el incumplimiento del deber de notificar por escrito a la Entidad Local otorgante la transmisión efectuada, no tiene otra sanción que la responsabilidad conjunta de transmitente y adquirente frente a la Corporación de todas las consecuencias desfavorables que se derivaren para el titular del ejercicio de la actividad». Como consecuencia de la anterior, no puede sostenerse tampoco el defecto señalado por el registrador relativo a la falta de acreditación de titularidad de la licencia de obras concedida. 6. Por último, es necesario hacer mención a tres cuestiones planteadas por el recurrente en su escrito: el alcance de la calificación de los documentos administrativos a la vista de lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la demora alegada en la práctica de la inscripción y la supuesta arbitrariedad que ha tenido lugar a juicio del recurrente. La precedente calificación registral de la virtualidad de la concreta licencia concedida como título administrativo habilitante resulta directamente del tenor del artículo 28.1 de la Ley de Suelo estatal, pues de acuerdo con el precepto, el registrador deberá verificar, dentro del marco que permite el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, que la autorización presentada cumple los requisitos que debe revestir todo acto administrativo para poder legitimar la pretendida actuación edificatoria, sin que pueda revisar el fondo de la resolución, esto es, su procedencia o no, de acuerdo a su presunción de validez, siempre que obedezca a los requisitos básicos de competencia, forma y procedimiento. Sin embargo, no procede pronunciamiento alguno en relación a las alegaciones atinentes a la demora en la práctica del asiento o la posible arbitrariedad en que haya incurrido el registrador, pues como ha afirmado con reiteración este Centro Directivo – Resolución de 23 de marzo de 2018, entre otras–, el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, que deberá ventilarse por el cauce que corresponda. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 21 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10526.pdf>

- R. 21-6-2019.- R.P. Carmona.- **HIPOTECA: INTERESES: LIMITACIÓN EN LA CALIFICACIÓN DE LOS INTERESES REMUNERATORIOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO PUEDE PRACTICARSE UNA INSCRIPCIÓN PARCIAL SI LAS CLÁUSULAS OMITIDAS TRANSCIENDEN AL TOTAL NEGOCIO CELEBRADO.** Se trata de un préstamo hipotecario sujeto a la legislación de consumidores. El registrador objeta que «la liquidación de los intereses ordinarios se establece sobre la base del año comercial de 360 días en el denominador, en vez del año natural de 365 días». Pero la Dirección reitera la doctrina de la R. 07.04.2016, en el sentido de que, «al constituir el interés ordinario o remuneratorio un elemento esencial del contrato de préstamo hipotecario oneroso, [...] queda al margen tanto de la calificación registral como de la ponderación judicial (art. 4.2. Dir. 93/13), y dentro de ese ámbito debe considerarse incluida, en principio, la fórmula para su cálculo»; ahora bien, lo que sí procede es examinar si en el supuesto objeto del recurso se ha cumplido con el doble filtro de información y transparencia, lo que resuelve en sentido afirmativo, puesto que se incorpora a la escritura la ficha de información personalizada, con efectos de oferta vinculante (O. EHA 2889/2011) y se aporta un documento de información personalizada complementaria. Aunque la estimación del recurso lo hacía innecesario, se plantea también si cabría la inscripción parcial de la hipoteca, sin la cláusula cuestionada. Y la Dirección reitera su propia doctrina (cita las R. 14.12.2010, R. 07.11.2012, R. 18.11.2013, R. 18.02.2014, R. 12.09.2014, R. 30.09.2014, R. 21.01.2015, R. 30.03.2015 y R. 14.05.2015), de que se precisa solicitud expresa de las partes de conformidad con lo establecido en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, cuando las cláusulas excluidas de la inscripción «se considere que constituyen un elemento delimitador del contenido esencial del derecho real de hipoteca, que viene conformado por la responsabilidad hipotecaria y por los procedimientos ejecutivos»; y en el caso concreto, «la fórmula para la determinación de los intereses forma parte inescindible de la

contraprestación que ha de recibir el prestamista, ya que dicho interés constituye el precio de dinero prestado y, por tanto, al constituir también un elemento esencial para la determinación de uno de los conceptos garantizados con la hipoteca, no procede la inscripción parcial si simultáneamente no se solicita la exclusión de la inscripción de la responsabilidad hipotecaria correspondiente a ese concreto concepto». Abundando sobre la cláusula cuestionada, dice también la Dirección que «la Memoria de reclamaciones del Banco de España de 2017 (la última publicada) mantiene, en relación con el cálculo de intereses (tanto en préstamos como en depósitos), que cuando se utilizan períodos no uniformes (365/360), se estaría ante una mala práctica bancaria, mientras que cuando se utilizan períodos uniformes (365/365 o 360/360), se estaría ante una buena práctica bancaria». R. 21.06.2019 (Diagonal Company Services & Solutions, S.L., contra Registro de la Propiedad de Carmona) (BOE 17.07.2019).

Resolución de 21 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Carmona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por razón de establecerse la liquidación de intereses remuneratorios sobre la base del año comercial de 360 días. En el recurso interpuesto por don A. O. A., en nombre y representación de la entidad «Banco de Sabadell, S.A.», como apoderado de la entidad «Diagonal Company Services & Solutions, S.L.», representante de la primera, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Carmona, don Manuel Ridruejo Ramírez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario concedido por la parte recurrente, por razón de establecerse la liquidación de intereses remuneratorios sobre la base del año comercial de 360 días. Hechos I Mediante escritura pública autorizada por el notario de Sevilla, don Vicente Ramón Soriano García, el día 27 de junio de 2017, con el número 814 de protocolo, don M. G. V. y doña M. L. P. M. constituyeron una hipoteca sobre una parcela de terreno con vivienda sito en Carmona, finca número registral 27.209, la cual se dice constituye su domicilio habitual, en garantía de un préstamo destinado a adquisición, concedido por «Banco de Sabadell, S.A.». II Dicha escritura fue objeto de las siguientes presentaciones en el Registro de la Propiedad de Carmona: Primera.—La que causó el asiento 1.531 del Diario 105 el día 27 de junio de 2017, que fue objeto de calificación negativa con fecha 14 de septiembre de 2017, prorrogada la vigencia del asiento 60 días desde el 21 de septiembre de 2017, retirado el título por el presentante el 25 de septiembre de 2017 y cancelado el asiento de presentación por caducidad el 22 de diciembre de 2017. Segunda.—La que causó el asiento 702 del Diario 106 el día 22 de diciembre de 2017 y retirado por el presentante el 29 de diciembre de 2017, se canceló el asiento de presentación por caducidad el 22 de marzo de 2018. Tercera.—La que causó el asiento 1.249 del Diario 106, que fue objeto de calificación negativa, en unión de instancia de fecha 24 de mayo de 2018 solicitando la inscripción parcial del título, con fecha 6 de junio de 2018, presentada con fecha 15 de junio de 2018 solicitud de calificación sustitutoria del título, siendo asignado al Registro de la Propiedad de Sevilla número 9 y retirado el título por el presentante el día 18 de junio de 2018. Presentado el documento en el Registro de la Propiedad número de Sevilla 9 y remitida certificación literal con el historial jurídico de la finca del asiento adjunto al Registro de la Propiedad de Sevilla número 9 para la calificación sustitutoria el día 27 de junio de 2018, se recibió confirmación de recepción de comunicación de calificación sustitutoria enviada por el Registro de la Propiedad de Sevilla número 9 y, finalmente, se presentó nota de calificación sustitutoria a la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Carmona el día 3 de julio de 2018; posteriormente se canceló por caducidad el asiento de presentación el día 4 de septiembre de 2018. Cuarta.—La que causó el asiento 351 del Diario 107, siendo retirado el título por el presentante y que se aportó de nuevo el día 31 de octubre de 2018 en unión de instancia suscrita el día 10 de octubre de 2018 por «Banco de Sabadell, S.A.» a través de su representante, que fue objeto de calificación negativa con fecha 13 de noviembre de 2018, prorrogada la vigencia del asiento adjunto 60 días desde el día 15 de noviembre de 2018; retirado nuevamente el título por el presentante el 16 de noviembre de 2018, se aportó el día 4 de diciembre de 2018 instancia de fecha 4 de diciembre de 2018 en la que se solicitaba nueva calificación sustitutoria, y se indicó que el Registro sustituto era el Registro de la Propiedad de Sevilla número 11; posteriormente, el día 11 de diciembre de 2018 se comunicó a través de la intranet del Colegio de Registradores la calificación resolutoria desestimatoria por parte del Registro de la Propiedad de Sevilla número 11; y finalmente, se canceló por caducidad el asiento de presentación con fecha 14 de febrero de 2019. La escritura antes referida se volvió a presentar en el Registro de la Propiedad de Carmona por última vez el día 14 de febrero de 2019 y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Carmona. Hechos. Primero.—Que con el número 1374 del Diario 107 se ha presentado una escritura otorgada ante el Notario de Sevilla D Vicente Soriano García, 814/2017, en la que se solicita la inscripción de una Hipoteca Segundo.—Que se establece la liquidación de intereses sobre la base del año de 360 días. Tercero.—Que se acompaña instancia con firma legitimada notarialmente, en la que se expresa que la fórmula de cálculo de los intereses no causa desequilibrio entre las partes al aplicarse el mismo criterio en numerador y denominador, ya que en el numerador de la fórmula el cómputo del tiempo transcurrido se calcula contando períodos uniformes de 30 días, siendo los períodos de tiempo inferiores a un mes restando de 30 días los transcurridos del mes, resultando en total a efectos del cómputo de Intereses una anualidad de 360 días, y en el denominador el período que se aplica es el de una anualidad de 360 días. Fundamentos jurídicos. Primero.—Que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro. Segundo.—Que para los períodos de tiempo inferiores al año se produce desequilibrio entre las partes con respecto al cómputo del año natural. Además de ser una cláusula con una redacción que puede dar lugar a confusión, pues el hecho que se compute el año de 360 días y que los meses se cuenten de 30 días no afecta a los días transcurridos en períodos inferiores al año de manera que se pueda compensar al dividir entre 360, en lugar de 365 considerando en el numerador el año natural. Sólo se produciría el equilibrio aludido en el caso de transcurrir el año entero, para lo cual ya no se estaría en períodos inferiores al año. Por lo anterior debe prevalecer el año natural al comercial conforme a los artículos 61 y 62.3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, 4.1 de la Directiva 93/13/CEE y 6.1 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, Orden EHA/ 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, y Sentencia del TJUE de 26 de enero de 2017. Que prevalece el año natural sobre el artificial o comercial, aunque sea habitual, conforme a los artículos 61 y 82.3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, 4.1 de la Directiva 93/13/CEE y 6.1 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los

consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010 y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios en su artículo, y Sentencia del TJUE de 26 de enero de 2017. Es la TAE elemento esencial del contrato, cuyo cálculo ha de ajustarse a los requisitos de la Directiva 2014/17, concretamente sus artículos 17 y el anexo I, así como a las exigencias de la Orden de 28 de octubre de 2011, concretamente su anexo V, que exige que el cálculo se verifique por años de 365 días, o de 366 si fuesen bisiestos, algo que no ocurre en el presente caso, vulnerando las normas citadas y demás de protección de los consumidores. STS, Sala Primera, de 241/2013, de 19 de mayo: "Es preciso que la información suministrada permita al consumidor percibir que se trata de una cláusula que define el objeto principal del contrato, que incide o puede incidir en el contenido de su obligación de pago y tener un conocimiento real y razonablemente completo de cómo juega o puede jugar en la economía del contrato". De igual manera la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 23 de Junio de 2016: "En relación a la primera de las cláusulas cuestionadas en esta alzada relativa al cálculo de los intereses tomando como base de la liquidación el año comercial de 360 días, tal estipulación aun tratándose de un uso bancario que pudo tener justificación en el pasado y carece de ella en la época actual, carece de justificación que en el momento de la liquidación del saldo, pueda tomarse como base de la liquidación el año comercial de 360 días y en cambio se utilice el mes natural para el cálculo del devengo de intereses, 31 o 30 días, lo que constituye una práctica que genera un desequilibrio importante e injustificado en los derechos y obligaciones de las partes que perjudica siempre a la misma parte, el prestatario. Pero no en la actualidad, de modo que dicha práctica ha sido muy discutida por el propio Banco de España en su Informe sobre buenas prácticas bancarias en la Memoria del Servicio de Reclamaciones del Banco de España del año 2009. Se dice en dicha Memoria en cuanto al año comercial/año civil que: El criterio mantenido por el Servicio es el siguiente: "[...] el uso de la base de cálculo 360 se ha venido considerando como un «uso bancario», establecido por la práctica reiterada del mismo por parte de las entidades financieras y, como tal, fue admitido por el extinto Consejo Superior Bancario, a quien correspondía, con arreglo al Decreto de 16.10.50 (BOE del 17 de noviembre), determinar los usos mercantiles bancarios a los efectos del artículo 21 del Código de Comercio. Como tal uso bancario se recogió en las Memorias del Servicio de Reclamaciones correspondientes a los años 1992 y 1993, que indicaban que 'la aplicación del año comercial o de 360 días como denominador de las fórmulas matemáticas de liquidación de intereses en las operaciones de crédito, sin aplicar el mismo criterio para el cómputo de los días transcurridos en el numerador, así como, en general, en todas aquellas en las que el cálculo de intereses se realiza día a día, constituyen una práctica inveterada de las entidades bancarias que, por su generalidad, puede considerarse constituye un auténtico uso bancario'. Debemos advertir, no obstante, que puede ocurrir que determinadas conductas que han llegado a constituir auténticos usos bancarios sean cuestionadas en el presente, pues el desarrollo de los sistemas que venían a justificar dichos usos carecen en la actualidad de razón técnica, y más en el presente caso, en el que el cambio de base no parece obedecer a criterios de facilitar los cálculos. Ahora bien, estas circunstancias solo podrían ser debatidas por el órgano judicial competente, como instancia adecuada para establecer la validez y alcance de las cláusulas de los contratos." Y es que esa especie de redondeo a la baja lo es en detrimento del consumidor. Este es el caso resuelto por el Tribunal Supremo cuando rechazó los recursos de casación frente a sentencias que declararon nulas las cláusulas de redondeo al alza en los préstamos garantizados con hipoteca a interés variable cuya similitud con el redondeo del cálculo de los intereses es más que evidente. En SSTs de 4 de noviembre y 29 de diciembre de 2010 y 2 de marzo de 2011, se entendió que dichas cláusulas son abusivas en cuanto que en aplicación del art. 8.2 Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, por tanto, del art. 10 bis Ley 26/1.984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios (hoy artículo 82 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), por tratarse de estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe, causaban, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato. Y, finalmente la cláusula tampoco se ajusta a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, que establece en el anexo V en relación al cálculo de la Tasa anual equivalente que 'los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos se expresarán en años o fracciones de año. Un año tiene 365 días (en el caso de los años bisiestos, 366), 52 semanas o doce meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30,41666 días (es decir, 365/12), con independencia de que el año sea bisiesto o no'. Así pues, el cálculo de los intereses con la utilización del criterio del año comercial es una cláusula nula, ya que no puede decirse que supere el control de transparencia, dado que no consta en modo alguno que el apelante fuera informado adecuadamente de las consecuencias económicas negativas que tiene exclusivamente para él la aplicación de dicha cláusula." Idéntico criterio sigue la sentencia de 14 de octubre de 2015 del Juzgado de lo mercantil n.º 1 de San Sebastián: "En cuanto a la transparencia y a la facultad de comprensibilidad real acerca de su significado, de algún modo se aprecia una oscuridad en la mera referencia al cálculo cuando se dice, sin mayor explicación, que se considerará que el año tiene 360 días y no 365, sin mencionar que ello acarrea un aumento de la cuota para el prestatario, aun cuando no sea significativo. Además, no se añade explicación de porqué se computa el año de 360 días y no de 365. Aun cuando tradicionalmente el uso del año comercial de 360 días ha tenido su razón de ser en la finalidad de facilitar los cálculos, su mantenimiento en la actualidad con las facilidades que la informática ofrece no tiene justificación y puede ser perfectamente sustituido por el año natural. Ello ni beneficia ni perjudica la posición de las partes en el contrato, simplemente se limita a aplicar de forma correcta la fórmula de cálculo, conforme a los días que tiene el año, sin llevar a cabo ninguna ficción que resulta en un perjuicio para el consumidor. En efecto, siendo la fórmula de cálculo de los intereses: $CxRxT/36000$ el hecho de dividir entre 360 días y no 365 (o 366) comporta un aumento de su cuota. Entiendo que, de alguna manera, puede apreciarse una similitud con la declaración de nulidad por razón de abusividad de las cláusulas de redondeo al alza en los préstamos hipotecarios por el Tribunal Supremo. Cabe citar, entre otras la STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª: 'Se trata de un exceso meramente aleatorio, que pretende la simplificación del cálculo de la cantidad que debe ser abonada en concepto de interés y que se encuentra sometida al ámbito de la Ley 7/1998, sobre las Condiciones Generales de la Contratación y como tal sujeta a los controles de incorporación que el ordenamiento establece para estas, desde el momento en que provoca un desequilibrio importante en las prestaciones de las partes, pues la posición del Banco queda reforzada mediante la recepción de unos ingresos sin contraprestación, y contrariamente se debilita la posición del prestatario que se ve obligado a pagar siempre un exceso sin recibir nada a cambio. Tal desequilibrio, provocado por el banco, solo puede calificarse de contrario a la buena fe, pues no de otro modo se puede entender que no se opte por el redondeo a la fracción decimal más próxima o al cuarto de punto más próximo, que fácilmente permitiría repartir entre él y su cliente la oportunidad de beneficiarse del redondeo". Tercero.—Que no se harán constar, de conformidad con el artículo 19.bis y concordantes de la Ley Hipotecaria, las cláusulas de vencimiento anticipado

que por tener carácter personal carecen de trascendencia real o que por genéricas e inespecíficas son contrarias al principio de especialidad o se oponen a normas imperativas, según reiterada doctrina jurisprudencial de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Igualmente no se harán constar el resto de cláusulas y contenido del documento de carácter puramente informativo y carente por ello de trascendencia jurídico-real (artículos 2 y 98 Ley Hipotecaria, RDGRN 1 de octubre de 2010). Parte dispositiva. Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo: Primero.–Practicar la calificación del título presentado, suspendiendo la Inscripción solicitada mientras no se rectifiquen o subsanen los defectos advertidos. Segundo.–Notificar la presente calificación negativa, conforme señala el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante y, en su caso, a la Autoridad que lo ha expedido. Tercero.–Practicada la notificación de la calificación de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación. Vigente el asiento de presentación, el interesado, Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo de los sesenta días anteriores dichos, que se practique anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Carmona, a veintiséis de febrero del año dos mil diecinueve.–(firma ilegible) Fdo: Manuel Ridruejo Ramírez.» III Contra la anterior nota de calificación, don A. O. A., en nombre y representación de la entidad «Banco de Sabadell, S.A.», como apoderado de la entidad «Diagonal Company Services & Solutions, S.L.», representante de la primera, interpuso recurso el día 5 de abril de 2019 y en el que constaban los siguientes argumentos: «Hechos y fundamento de Derecho Primero.–La cláusula Tercera de la escritura de préstamo hipotecario, en su apartado 3 describe la fórmula para el cálculo de intereses del préstamo como se reproduce a continuación: «Los intereses se calcularán aplicando, para cada tipo de interés, la siguiente fórmula: $(C \times d \times r) / 360 \times 100$, siendo: C = el capital pendiente del préstamo al inicio del período de liquidación d = el número de días comerciales de que consta el periodo de liquidación, considerando los años de 360 días, los meses de 30 días y los periodos inferiores a un mes, restando de 30 días los días transcurridos del mes. R = el tipo de interés anual.» Y en su apartado 4 se informa sobre el cálculo de la TAE: «A efectos informativos, la Tasa Anual Equivalente variable (TAE Variable), excluida para su cálculo la fracción inicial de intereses, es del 3,6858 por ciento, y se ha calculado conforme a lo establecido en la Norma Decimotercera de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España (publicada en el BOE n.º 161, de 6 de julio de 2012) y el anexo V de la Orden EHA 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (publicada en el BOE n.º 261, de 29 de octubre de 2011), y sus modificaciones o por las disposiciones en cada momento vigentes...» Segundo.–Las calificaciones negativas suspenden la inscripción sin opción a inscripción parcial en base a los siguientes fundamentos jurídicos: Del Registro de Carmona: "Que para los periodos de tiempo inferiores al año se produce desequilibrio entre las partes con respecto al cómputo del año natural. Además de ser una cláusula con una redacción que puede dar lugar a confusión, pues el hecho que se compute el año de 360 días y que los meses se cuenten de 30 días no afecta a los días transcurridos en periodos inferiores año de manera que se pueda compensar al dividir entre 360, en lugar de 365 considerando en el numerador el año natural. Sólo se produciría el equilibrio aludido en el caso de transcurrir el año entero, para lo cual ya no se estaría en periodos inferiores al año..." Del Registro n.º 11 de Sevilla: Confirmando la calificación del Registro de la Propiedad de Carmona. Tercero.–Los fundamentos jurídicos remiten a la legislación sobre integración de la oferta, promoción y publicidad en los contratos de consumidores y usuarios (art. 61 RDL 1/2007), el carácter abusivo de las cláusulas contractuales (art. 82.3 RDL 1/2007 y art. 4.1 Directiva 93/13/CEE), la existencia de contradicción entre las condiciones generales y las condiciones particulares del contrato (art. 6.1 Ley 7/1998) y la norma sobre el cálculo de la TAE (Orden EHA/2899/2011). Por su parte, la Sentencia del TJUE de 26 de enero de 2017. establece que «para determinar si una cláusula causa en detrimento del consumidor un "desequilibrio importante" entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, deben tenerse en cuenta, en particular, las normas aplicables en Derecho nacional cuando exista un acuerdo de las partes en ese sentido.» Y su párrafo 65 considera que el órgano jurisdiccional deberá «comparar el modo de cálculo del tipo de los intereses ordinarios previsto por la referida cláusula y el tipo efectivo resultante con los modos de cálculo generalmente aplicados y el tipo legal de interés, así como con los tipos de interés aplicados en el mercado en la fecha en que se celebró el contrato controvertido en el litigio principal en relación con un préstamo de un importe y una duración equivalentes a los del contrato de préstamo considerado. En particular, deberá comprobar si la circunstancia de que los intereses ordinarios se calculen utilizando un año de 360 días, en lugar del año natural de 365 días, puede conferir carácter abusivo a la mencionada cláusula 3.» Cuarto.–La jurisprudencia española ha considerado que las fórmulas de cálculo que tienen en cuenta para el devengo de interés el cómputo de los días efectivamente transcurridos (los días naturales del año de 365/366) en el numerador, y que aplican el año comercial de 360 días en el denominador, causan un desequilibrio importante e injustificado en los derechos del prestatario. Pero no se ha pronunciado sobre la existencia de desequilibrio en la fórmula establecida en la escritura de préstamo hipotecario objeto de las calificaciones negativas, en la que el cómputo en el numerador y el denominador se basa en el año comercial de 360 días. Dichas calificaciones consideran que la redacción de la cláusula puede ser «confusa y oculta» en su aplicación a los periodos inferiores al año. Pues bien, no existe ninguna ocultación en la siguiente explicación: d = el número de días comerciales de que consta el periodo de liquidación, considerando los años de 360 días, los meses de 30 días y los periodos inferiores a un mes, restando de 30 días los días transcurridos del mes. Que, en los periodos inferiores a un mes, los días transcurridos se resten de 30 días, significa que el devengo de intereses siempre será uniforme, sin importar que los días transcurridos sean de meses con 31, 28 o 30 días. Por ejemplo, si la cuota mensual se paga el día 15 de cada mes y se realiza una amortización el día 5 de febrero, se contarán 20 días de intereses, en lugar de los 21 días naturales transcurridos. En cambio, si la amortización se realiza el día 5 de marzo, igualmente se contarán 20 días de intereses, en lugar de los 18 días naturales transcurridos. Ese desequilibrio de 2 días queda compensado a lo largo del año por haber 7 meses de 31 días, 4 meses de 30 días y un mes de 28/29 días. Este sistema de cálculo no puede ser considerado abusivo por provocar un «desequilibrio importe e injustificado» en contra de los derechos de la prestataria. Además, siendo un préstamo con reembolsos constantes comprensivos de amortización de capital e intereses calculados con la fórmula informada en el apartado 2 de la cláusula Segunda, el devengo de intereses requiere un cálculo en periodos de tiempo uniformes y no puede realizarse de otra manera sin introducir una alteración significativa en la naturaleza del contrato que le fue informada a la prestataria en los documentos publicitarios y de información precontractual, en la que se incluyó la tabla de amortizaciones con el importe uniforme de la cuota mensual y el desglose de las cantidades correspondientes a amortización de capital y pago de intereses de cada cuota. Si se modificara el contrato para calcular los intereses aplicando el año natural de acuerdo con el sistema establecido para el cálculo de la TAE (Orden EHA/2899/2011),

tal como se indica en las notas de calificación, ello significaría cambiar en una condición general (la de la fórmula del cálculo de intereses) las características del préstamo informadas específicamente como condiciones particulares en la Ficha de información personalizada (FIPER) y resto de documentación precontractual, pasando de un sistema de cuotas mensuales constante (es decir, del mismo importe todos los meses) a un sistema de cálculo en el que necesariamente deberían separarse las amortizaciones de capital, que podrían ser constantes, de los intereses devengados según los días efectivamente transcurridos en cada período. Y tal actuación sería contraria a las normas invocadas como fundamentos jurídicos, ya que tampoco resultaría significativamente más beneficioso para la prestataria. Por todo lo expuesto, Solicita: Que, habiendo presentado, en tiempo y forma, el presente recurso se sirva admitirlo y acuerde estimarlo revocando la nota de calificación negativa de que trae causa.» IV El registrador de la Propiedad de Carmona emitió el preceptivo informe con fecha 25 de abril de 2019, confirmando su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe constaba que, con fecha 10 de abril de 2019, y de conformidad con lo establecido en el artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, se dio traslado del recurso al Notario de Sevilla, don Vicente Ramón Soriano García, como autorizante de la escritura calificada, sin que el mismo haya efectuado alegaciones. Vistos los artículos 12, 18, 114, 258 y 326 de la Ley Hipotecaria; 21 del Código de Comercio; 61, 62.3 y 82.3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 4 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 17 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; 6.1 y 8.2 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de enero de 2017 y 20 de septiembre de 2018; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 4 de noviembre y 29 de diciembre de 2010, 2 de marzo de 2011, 18 de junio de 2012, 9 de mayo de 2013, 8 de septiembre de 2014 y 25 de marzo y 23 de diciembre de 2015; la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 9 de abril de 2015; la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 23 de junio de 2016; la sentencia del Juzgado de lo Mercantil número 1 de San Sebastián de 14 de octubre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de diciembre de 2010, 7 de noviembre de 2012, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 5 y 18 de febrero, 23 de julio y 12 y 30 de septiembre de 2014, 21 de enero, 30 de marzo y 14 de mayo de 2015, 7 de abril de 2016, 19 de mayo de 2017 y 19 de julio de 2018, y la Memoria del Servicio de Reclamaciones del Banco de España del año 2017. 1. De conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro en que debe inscribirse el negocio celebrado es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustantivamente; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura, ni tampoco aquellos defectos puestos de manifiesto en el nota de calificación que no hubieran sido objeto de impugnación. Esta misma doctrina es aplicable a aquellas circunstancias contenidas en notas de calificación anteriores a la recurrida, realizadas por el mismo titular, o a aquellas formuladas por otros titulares del mismo Registro de la Propiedad o por aquellos a quienes hubiere correspondido una calificación sustitutoria. En consecuencia, aunque en el escrito de recurso se alude a otras notas de calificación de ese tipo, al referirse todas ellas a procedimientos registrales ya finalizados y con asientos de presentación caducados, el contenido de las mismas no puede ser objeto de recurso. 2. En el presente supuesto, dos únicas cuestiones son objeto de recurso: la primera, la posibilidad de inscripción parcial de la escritura de préstamo hipotecario objeto de la nota de calificación a la luz del defecto recurrido, con exclusión de la cláusula controvertida, circunstancia solicitada por el interesado por instancia y que incidentalmente se plantea en el recurso. La segunda cuestión, que es el concreto defecto impeditivo de la inscripción, que la liquidación de los intereses ordinarios se establece sobre la base del año comercial de 360 días en el denominador en vez del año natural de 365 días. Como presupuesto para resolver esta segunda cuestión se ha de partir de la aplicabilidad de la normativa de protección de los consumidores, circunstancia no discutida por el recurrente, ya que concurren las siguientes circunstancias: El prestamista es una entidad de crédito, los prestatarios son personas físicas, la hipoteca recae sobre la vivienda habitual de éstos, y el crédito se concede para la adquisición de dicha vivienda. 3. En cuanto a la posibilidad de practicar la inscripción de la hipoteca con exclusión de la estipulación objeto de denegación registral, debe señalarse que la fórmula para la determinación de los intereses ordinarios forma parte inescindible de la contraprestación que ha de recibir el prestamista, ya que dicho interés constituye el precio de dinero prestado y, por tanto, al constituir también un elemento esencial para la determinación de uno de los conceptos garantizados con la hipoteca, no procede la inscripción parcial si simultáneamente no se solicita la exclusión de la inscripción de la responsabilidad hipotecaria correspondiente a ese concreto concepto, circunstancia que no figura en la instancia sobre inscripción parcial presentada y que obra en el expediente. A este respecto, las Resoluciones de 14 de diciembre de 2010, 7 de noviembre de 2012, 18 de noviembre de 2013, 18 de febrero y 12 y 30 de septiembre de 2014 y 21 de enero, 30 de marzo y 14 de mayo de 2015, han fijado la actual doctrina de este Centro Directivo sobre la materia y de las mismas resulta que para poder practicar la inscripción parcial de la hipoteca sin las cláusulas calificadas como defectuosas y de las que por las mismas resulten afectadas, se precisa solicitud expresa de las partes de conformidad con lo establecido en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, cuando tales cláusulas se considere que constituyen un elemento delimitador del contenido esencial del derecho real de hipoteca, que viene conformado por la responsabilidad hipotecaria y por los procedimientos ejecutivos que le son propios 4. Respecto del concreto defecto sobre el que hay que resolver, el que la fórmula utilizada para el cálculo de los intereses ordinarios se establezca sobre la base del año comercial de 360 días en el denominador, en vez del año natural de 365 días, procede recordar que la Resolución de 7 de abril de 2016 manifestó que, en principio, al constituir el interés ordinario o remuneratorio un elemento esencial del contrato de préstamo hipotecario oneroso, ya que determina la cuantía de la contraprestación del préstamo que es el objeto principal del contrato de préstamo oneroso, queda al margen tanto de la calificación registral como de la ponderación judicial (artículo 4.2. Directiva 93/13), y dentro de ese ámbito debe considerarse incluida, en principio, la fórmula para su cálculo por cuanto es una de las estipulaciones mediante las cuales se define ese objeto principal del contrato. Así, el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 18 de junio de 2012, 9 de mayo de 2013, 8 de septiembre de 2014 y 25 de marzo y 23 de diciembre de 2015) después de señalar que en nuestro sistema una condición general de la contratación puede referirse al objeto principal del contrato y que el carácter de condición general de la

contratación no excluye el cumplimiento por el empresario de los deberes de información exigidos por la regulación sectorial; considera que los intereses remuneratorios –y en su caso las fórmulas para su determinación– «forman parte inescindible del precio que debe pagar el prestatario, definen el objeto principal del contrato (...) y cumplen una función definitoria o descriptiva esencial», lo que supondría la aplicación de la regla general de la exclusión de su control de contenido o abusividad respecto de las mismas. No obstante, sigue diciendo el Alto Tribunal que «el hecho de que una cláusula sea definitoria del objeto principal no elimina totalmente la posibilidad de controlar si su contenido es abusivo», sino que tal cláusula se encuentra sujeta a un doble control, el control de incorporación o de información previa ajustada a la normativa según el tenor del artículo 7.1 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación y Orden EHA 2899/2011, y el control de transparencia –cognoscibilidad o comprensibilidad real– que exige que la cláusula se encuentre redactada de manera clara y comprensible como exigen los artículos 4.2 de la Directiva 93/13/CEE y 80.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Este segundo control tiene por objeto «que el adherente conozca o pueda conocer con sencillez tanto la «carga económica» que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo». Sostiene, por otra parte, el Tribunal Supremo en Sentencia de 18 de junio de 2012 que el artículo 4.2 de la Directiva Comunitaria ha sido indirectamente transpuesto en España a través de la modificación del artículo 10.1.c) de la antigua Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios de 1984, llevada a cabo por la Ley sobre condiciones generales de la contratación de 1998, cuando se sustituyó la expresión amplia «justo equilibrio de las contraprestaciones» por «desequilibrio importante de los derechos y obligaciones», desplazándose el control desde el desequilibrio económico al desequilibrio jurídico, señalando expresamente que dicha modificación se realiza «en línea de lo dispuesto por la Directiva a la hora de limitar el control de contenido que podía llevarse a cabo en orden al posible carácter abusivo de la cláusula, de ahí que pueda afirmarse que no se da un control de precios, ni del equilibrio de las prestaciones propiamente dicho». 5. Excluida, en consecuencia, la calificación registral sobre la abusividad de la cuantía de un determinado interés remuneratorio por ser definitorio del objeto principal del contrato, lo que sí procede es examinar si en el supuesto objeto del recurso se ha cumplido con el doble filtro de información y transparencia. Respecto del filtro de incorporación, la respuesta debe ser afirmativa por cuanto se incorporan a la escritura de constitución de hipoteca la ficha de información personalizada, con efectos de oferta vinculante, que es el requisito que impone en esta materia la Orden EHA 2889/2011. Y, en cuanto al filtro de transparencia material, se aporta también, como prueba de la información precontractual adicional suministrada, un documento de información personalizada complementaria (DIPERC) firmado por los prestatarios, en que se informa expresamente acerca de la fórmula de cálculo del interés ordinario, señalando expresamente la misma con indicación de la base a utilizar, y un escrito suscrito igualmente por los prestatarios en que éstos reconocen expresamente «que se les han facilitado las explicaciones sobre las características esenciales del producto objeto del contrato y sus efectos, así como las demás explicaciones necesarias para poder adoptar una decisión informada y adecuada a nuestros intereses, necesidades y situación financiera»; por lo que dentro del ámbito de la calificación registral de la transparencia material, ésta debe tenerse también por cumplida. 6. Queda, no obstante, el control de legalidad de la concreta cláusula objeto de este expediente y, a estos efectos, señala el registrador de la propiedad calificante que la fórmula utilizada para el cálculo de los intereses ordinarios no se ajusta a la establecida como imperativa por el artículo 17 de la Directiva 2014/17 y por el Anexo V de la Orden EHA 2899/2017 que exigen que el cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE) se verifique sobre la base de años naturales de 365 días y de 366 días si son bisiestos, cosa que, afirma, no ocurre en este caso. Se alude, como apoyo de este criterio, a las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 9 de abril de 2015, de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 23 de junio de 2016 y del Juzgado de lo Mercantil número 1 de San Sebastián de 14 de octubre de 2015, las cuales vinieron a considerar la fórmula de cálculo referencia al año comercial de 360 días, en los términos que se dirán, como abusiva, por cuanto en esos supuestos concretos se consideró que la estipulación producía un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor, al dar lugar a un incremento de los intereses a abonar por éste; y que, además, no se había cumplido con los requisitos de transparencia material, por cuanto no había resultado acreditado que los prestatarios expresaren el consentimiento a tal estipulación con cabal y acabado conocimiento de las consecuencias económicas de la misma, por cuanto se habían cumplido exclusivamente los requisitos legales de incorporación. 7. Ahora bien, en esas sentencias el supuesto de que se contemplaba, como señala el recurrente, no es el mismo que el recogido en la cláusula objeto de este recurso. Así, en aquellas sentencias se contemplaban supuestos en que «mientras que en el numerador el año dura 365 días, en el denominador el año dura 360 días» o «mientras que en el numerador se utiliza el mes natural de 30 o 31 días, computados día a día, en el denominador se utiliza el año comercial de 360 días», lo que sí supone un incremento del interés en perjuicio del consumidor. Sin embargo, la cláusula en cuestión objeto de este recurso, la estipulación tercera en su apartado 3, dispone que «los intereses se calcularán aplicando, para cada tipo de interés, la siguiente fórmula: $(C \times dxr) / 360 \times 100$, siendo: C = el capital pendiente del préstamo al inicio del período de liquidación. d = el número de días comerciales de que consta el período de liquidación, considerando los años de 360 días, los meses de 30 días y los períodos inferiores a un mes, restando de 30 días los días transcurridos del mes. r = el tipo de interés anual». Y, por otra parte, en su apartado 4 se informa sobre el cálculo de la Tasa Anual Equivalente y dice: «A efectos informativos, la Tasa Anual Equivalente variable (TAE variable), excluida para su cálculo la fracción inicial de intereses, es del 1,7939 por ciento, y se ha calculado conforme a lo establecido en la Norma Decimotercera de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España (publicada en el BOE n.º 161, de 6 de julio de 2012), y el anexo V de la Orden EH 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (publicada en el «BOE» n.º 261 de 29 de octubre de 2011), y sus modificaciones o por las disposiciones en cada momento vigentes». Como se ve, en cuanto al cálculo de la Tasa Anual Equivalente se ha cumplido con la normativa vigente en su momento, y respecto a la fórmula del cálculo del interés ordinario, en la que el cómputo tanto en el numerador como en el denominador se basa en el año comercial de 360 días, no existen sentencias sobre la existencia de desequilibrio en esta fórmula, el cual, además, no se produce porque, adicionalmente se prevé que los meses sean siempre de 30 días y que en los períodos inferiores a un mes, se reste de 30 días los días transcurridos del mes (sin importar que los días transcurridos sean de meses con 31, 28 o 30 días), lo que equilibra la posición de las partes. 8. A estos efectos, la Memoria de reclamaciones del Banco de España de 2017 (la última publicada) mantiene, en relación con el cálculo de intereses (tanto en préstamos como en depósitos), que cuando se utilizan períodos no uniformes (365/360), se estaría ante una mala práctica bancaria, mientras que cuando se utilizan períodos uniformes (365/365 o 360/360), se estaría ante una buena práctica bancaria. Así dicha Memoria señala en

sus páginas 100 y 101 que «la práctica a la que nos referimos en este epígrafe tiene incidencia tanto en los productos de activo como en los de pasivo, por cuanto se refiere a una metodología para el cálculo de los intereses. No obstante, consideramos oportuno efectuar su análisis en esta sección, por las implicaciones que aquella tiene en la clientela de préstamos hipotecarios. Esta metodología consiste, en lo relativo a préstamos, en la referencia a una base de cálculo distinta en el numerador y en el denominador de la fórmula de cálculo de los intereses, esto es, considerando en el numerador, como días en los que se habría producido el devengo de dichos intereses, el número de días realmente transcurridos con arreglo al año civil o natural (365 días, 366 si es bisiesto), y, por su parte, incluyendo en el denominador, como cifra entre la que se divide la anterior, los 360 días de que se compone el denominado «año comercial». Otras formas de cálculo que suelen pactarse consisten en aplicar el cambio de base 365/360 (en los años bisiestos, 366/360), bien directamente sobre el tipo de interés aplicable (tipo de referencia más diferencial), bien solo sobre el tipo de interés de referencia. El empleo de la base de cálculo 360 se consideró largo tiempo como un «uso bancario» establecido por la práctica reiterada de las entidades financieras, y como tal fue en su día reconocido por el extinto Consejo Superior Bancario, al que correspondía, con arreglo al Decreto de 16 de octubre de 1950 (BOE de 17 de noviembre), determinar los usos mercantiles bancarios a los efectos del artículo 2.1 del Código de Comercio. Este DCMR (Departamento de Conducta de Mercado de Reclamaciones), conocedor de la evolución de las prácticas del mercado, de los cambios normativos en la regulación del mercado hipotecario en el ámbito nacional y comunitario, así como de la posición de los órganos jurisdiccionales, consideró que existían razones justificativas para apartarse del criterio tradicional en relación con esta práctica, de manera principal por el perjuicio que su utilización podría producir en la clientela bancaria, tanto en las operaciones de activo como en las de pasivo. Dicho criterio se viene aplicando desde la fecha de la publicación de la Memoria de 2016 –el 3 de julio de 2017–. A continuación, como razones que justifican el cambio de criterio el Banco de España, se señalan las siguientes: «En la indicada Memoria de 2016 se referían otras razones que justificaban dicho cambio de criterio, a saber: a) la modernización de los sistemas informáticos de las entidades implica que, en la actualidad, la utilización de la metodología 365/360 carezca de razón técnica alguna; b) se ha venido observando que un elevado número de entidades utiliza la fórmula de cálculo con períodos uniformes, por lo que cabría entender que el anterior uso bancario consistente en utilizar la fórmula 365/360 ha perdido su condición de tal; c) adicionalmente, la regulación en materia hipotecaria en curso refuerza claramente los requerimientos de conducta de las entidades y exige actuar en el mejor interés de los clientes y evitarles posibles perjuicios, debiéndose citar al respecto la Directiva 2014/17/UE, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, vigente desde el 21 de marzo de 2016, pendiente de transposición a nuestro ordenamiento nacional». Y, por último, se concluye que «como consecuencia de lo expuesto, en los informes resueltos en el ejercicio que nos ocupa y en relación con las liquidaciones practicadas, solo se ha considerado como buena práctica el cálculo de intereses utilizando períodos uniformes y, por lo tanto, se ha reputado contrario a una buena praxis financiera el uso de una metodología que combine en la misma fórmula el cómputo del tiempo en años naturales y comerciales para calcular el devengo de los intereses. Con carácter adicional al criterio expuesto, también se ha de tener en consideración la información precontractual que se ha facilitado al deudor –o, en su caso, al acreedor cuando nos refiramos al caso menos frecuente del producto de pasivo– respecto de la potencial aplicación de la referida fórmula. En este sentido, el DCMR considera que el hecho de que no conste en la información previa de manera clara la fórmula que se debe emplear para el cálculo de intereses, detallando de manera explícita la base que se ha de utilizar para su cálculo, supondría una conducta apartada de las buenas prácticas financieras. Asimismo, conviene recordar que existe un elemento que, en general, permite la comparación entre entidades que aplican año natural en el numerador y comercial en el denominador, o año comercial o natural en ambas partes de la fracción: se trata de la TAE o «tasa anual equivalente», la cual, en igualdad de condiciones en cuanto a las comisiones que deben incluirse en aquella y el tipo de interés nominal aplicable, será más alta en el primer caso que en el segundo, proporcionando al cliente un imprescindible elemento de juicio a la hora de comparar y de decidir con quién contratar su operación. Hay que advertir, no obstante, de que puede suceder que la TAE se calcule en estas operaciones sin tener en cuenta el mencionado cambio de base, actuación que es considerada por el DCMR contraria a las buenas prácticas bancarias». En supuesto objeto de esta resolución, la fórmula de cálculo aplicada utiliza en el numerador y en el denominador períodos de duración uniformes; y, además, en la información precontractual, como se ha señalado en un considerando anterior, consta de manera clara la fórmula que se debe emplear para el cálculo de intereses, detallando de manera explícita la base que se ha de utilizar para su cálculo; por lo que debe considerarse que la cláusula recogida en el contrato es transparente y ajustada a la legalidad. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 21 de junio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10528.pdf>

- R. 21-6-2019.- R.P. Vitoria Nº 5.- **HERENCIA: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera la doctrina de otras muchas resoluciones sobre esta materia (ver R. 04.10.2016 o R. 20.07.2018, y matizaciones de las R. 25.04.2017, R. 09.07.2018, R. 15.11.2018 y R. 08.05.2019), «que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba 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 (R. 27.05.2013, R. 12.07.2013, R. 08.05.2014 y R. 05.03.2015)». En este caso rechaza la anotación de embargo sobre una finca por resultar que «el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico» y estimarse por tanto la necesidad de un defensor judicial. Ver resoluciones citadas y sus comentarios; ver también especialmente R. 17.01.2019 y el suyo. En la actual resolución se repasa que la posible renuncia de los herederos no evita la necesidad de nombrar administrador, «pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, ésta pasa los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia» (ver R. 19.09.2015); «distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución» (R. 15.11.2016). R. 21.06.2019 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5) (BOE 17.07.2019).

Resolución de 21 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso

interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo, por dirigirse el procedimiento contra la herencia yacente de los titulares registrales, sin que se haya notificado a ningún posible heredero ni se haya nombrado un administrador judicial de la herencia. En el recurso interpuesto por doña M. R. M., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vitoria, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo, por dirigirse el procedimiento contra la herencia yacente de los titulares registrales, sin que se haya notificado a ningún posible heredero ni se haya nombrado un administrador judicial de la herencia. Hechos I Mediante mandamiento dictado el día 25 de mayo de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Vitoria en procedimiento ordinario dirigido contra la herencia yacente de los titulares registrales de una finca del Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, se ordenaba el embargo de dicha finca a favor de una comunidad de propietarios. II Presentado el día 15 de febrero de 2019 el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Doña María Carolina Martínez Fernández, Registradora de la Propiedad de Vitoria n.º 5, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/Asiento: 70/1271 F. presentación: 15/02/2019 Entrada: 638 Contenido: anotación de embargo Autorizante: Servicio Común Procesal de Ejecución Civil Social Contencioso Administrativo Autos: 1141/2017 Siguiéndose el procedimiento frente a la "herencia yacente de don L. A. R. y doña M. M. L.", no ser anotable el mandamiento al no haberse seguido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé el nombramiento judicial de un administrador de la herencia, a la espera de un heredero definitivo; y sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia yacente pueda entenderse suplida simplemente por la interposición de la demanda y la citación genérica de los causahabientes desconocidos del causante. Dicho procedimiento judicial adecuado es el regulado por los arts. 790 y 791 LEC, el cual garantiza los intereses de la herencia al nombrarse por el Juez un administrador que represente la herencia yacente en tanto no aparezcan los eventuales herederos. Fundamentos de Derecho. A. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él –cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria–, alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión –CIT. artículo 24 de la Constitución Española– y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales –cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria–. Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción "iuris tantum" de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 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, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero si 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, como se ha dicho, por nuestra Constitución –cfr. artículo 24 de la Constitución Española–, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador "...debió tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la SIS núm. 295/2006, de 21 de marzo, 'no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte'. También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: "esta función revisora deberá hacerse en el marco de la función calificador que con carácter general le confiere al registrador el art 18 LH y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art 100 RH. Conforme al art 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad [sic], la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud de solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos, en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento juicio en que su hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificador no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal". Esta misma doctrina se ha visto reforzada 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 leerá 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". B. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba 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 –Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los "Vistos"-. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye por tanto en los supuestos de herencia yacente gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia. En este caso, al interponer la demanda conocía el dato de que el deudor había fallecido sin testamento y que los posibles interesados habían renunciado. La DGRN (18/12/17) ha señalado respecto a la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que No evita la necesidad de nombrar un administrador el hecho de que exista una escritura de renuncia a la herencia por parte de los posibles interesados, puesto que siempre habrá interesados en el orden siguiente, y en todo caso siempre hay un interesado final que va a tener derecho a la herencia y que es el presente caso es el Estado, conforme al artículo 956 del CC (al haberse producido el fallecimiento antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2015) que en caso de no existir ningún otro interesado, sería él interesado en último lugar, habiendo sido la solución tan fácil (si no se quiere nombrar un administrador) como haber notificado a dicha Administración la iniciación del procedimiento ejecutivo, para que éste, si le conviniera, ejercitara las acciones que consideren necesarias en defensa de su derecho, habiendo sido además de una facilidad pasmosa porque su domicilio es público a todos los efectos. Contra esta nota de calificación se podrá: (...) Vitoria a cinco de marzo del año dos mil diecinueve La registradora (firma ilegible).» III Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. M., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vitoria, interpuso recurso el 11 de abril de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal: «Primero. La Sra. Registradora de la Propiedad deniega la anotación del embargo por considerar que en el procedimiento judicial no se han salvaguardado los derechos de los interesados en dicha herencia. Segundo. Sin embargo, considera la parte recurrente que en el presente procedimiento judicial por la parte demandante y por el propio orden jurisdiccional se han observado rigurosamente todas las medidas legales y procedimentales para cumplir con la legalidad y evitar la indefensión de los posibles herederos. Así, a continuación se pasa exponer la multitud de medidas y diligencias que se han llevado a cabo por vía judicial para notificar la existencia de este procedimiento a los posibles herederos, los cuales han ido renunciando a la herencia de los titulares registrales a medida que la Comunidad o el Juzgado intentaba notificarles la deuda que mantienen con la Comunidad: a) Antecedentes: Antes de iniciar el procedimiento judicial en el que se ha dictado la Anotación de Embargo que se pretende inscribir por la Comunidad se interpuso una primera demanda el 13 de Mayo de 2.014 en reclamación de cuotas comunitarias que dio lugar al procedimiento monitorio que se tramitó en el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Vitoria-Gasteiz. Durante la tramitación de este procedimiento, se opone a la misma D.ª M. M. (hija de los propietarios registrales) manifestando que ella y su hermano, los dos herederos, han renunciado a la herencia y aporta copia de las renunciaciones. D. J. M. A.: 13 de Julio de 2.012 - renuncia a la herencia de sus dos padres. Tiene tres hijos. D.ª M. A.: El 13 de Junio de 2.012 renuncia a la herencia de su madre y el 2 de Septiembre de 2.014 renuncia a la herencia de su padre (ya iniciado el procedimiento de reclamación de cuotas). No tiene descendencia. El procedimiento se archiva para buscar a los nuevos herederos. Al objeto de averiguar los herederos se interponen en el Juzgado unas diligencias preliminares que dan lugar al procedimiento de diligencias preliminares n.º 573/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vitoria-Gasteiz. En ellas el Juzgado acuerda requerir a D. J. M. A. A. para que manifieste en el Juzgado el nombre y domicilio de sus hijos y manifieste si han renunciado a la herencia. Con fecha de 18 de Junio de 2.015 comparece en el Juzgado manifiesta el nombre de sus hijos y dice no conocer si han renunciado a la herencia de sus abuelos. Con la exposición de estos antecedentes queremos poner de manifiesto ante esta DGRN que los intentos de esta parte para localizar a los herederos de los titulares registrales de la vivienda cuyo embargo se pretende han sido muchos y salvaguardar sus derechos, sin que nunca se haya mostrado interés por persona alguna en comparecer en los procedimientos indicados sino que el único interés de todos los llamados a la herencia ha sido renunciara la misma. b) El 4 de Enero de 2.016 la Comunidad de Propietarios de la C/ (...) de VitoriaGasteiz vuelve a presentar demanda en reclamación de cuotas, que da lugar al procedimiento monitorio 32/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vitoria Gasteiz. Contesta a la demanda D. G. A. M. y aporta la renuncia de 18 de Febrero de 2.015 donde renuncian a la herencia los tres hermanos (...) Se declara en rebeldía procesal a la herencia yacente y se dicta sentencia estimando la demanda (...) Con posterioridad, se presenta demanda ejecutiva por importe de 6.243,03 euros más otros 1.872,90 euros previstos para intereses y costas, la cual da lugar a la Ejecución de Títulos Judiciales n.º 1798/2017 - C - INI - C. (...) El auto que despacha ejecución se notifica a la herencia yacente mediante edictos, tal y como se demuestra con la Diligencia de Ordenación de fecha de 19 de Diciembre de 2.017 (...) c) La C.P. se ve obligada a instar una nueva demanda contra la Herencia Yacente habida cuenta de la necesidad de entrar en el camarote de los fallecidos para reparar una filtración de agua y nadie les facilita el acceso. Esta demanda da origen al procedimiento ordinario n.º 616/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de VitoriaGasteiz. La demanda se notifica a la hija de los titulares registrales, quien no contesta y se le declara en rebeldía procesal. (...) Se dicta sentencia estimatoria, tal y como se acredita con el documento n.º 9, la cual se notifica a la demandada a través del BOPV (...) La referida sentencia se ejecuta, dando lugar a la ejecución N* 1141/2017 del Servicio Común Procesal de Ejecución (...). El auto por el que se despacha ejecución se notifica a la ejecutada por medio de edictos, tal y como se hace constar en las Diligencias de Ordenación de 27/06/2017 y 07/07/2017 (...). d) Dado que los dos procedimientos ya mencionados se encuentran en fase de ejecución, al amparo de lo dispuesto en el art. 555 de la LEC, ambas ejecuciones se acumulan en la 1141/2017 del Servicio Común Procesal de Ejecución (...), de lo cual se da traslado a la parte ejecutada por medio de edictos (Diligencia de Ordenación de 14/02/2018 - [...]). Es en este procedimiento en el que se acuerda el embargo de la vivienda y se expide el mandamiento cuya inscripción se ha denegado. Como se puede comprobar, los posibles herederos de los titulares registrales se han dedicado a renunciar a la vista de la iniciación de los procedimientos judiciales por parte de la comunidad. D.ª M. A. renunció a la herencia de su padre D. L. A. R. cuando se interpuso la primera demanda.

Los nietos, hijos de D. J. M. A., renuncian cuando esta parte solicita sus datos en el seno de las Diligencias Preliminares para interponer demanda contra ellos. En todo momento, conocían la existencia de las deudas con la comunidad, llegando a oponerse a las demandas y recibiendo notificaciones del Juzgado, por lo que es manifiesta la mala fe con la que han actuado. No obstante, llegados a este punto en el que todos los herederos conocidos han renunciado a la herencia de mala fe y desconociendo esta parte si existen otros herederos, se solicitó que la Herencia fuera notificada por medio de edictos, cumpliendo así las normas de notificación previstas en los arts. 149-168 de la LEC. Como todos sabemos, el art. 6 de la LEC reconoce capacidad para ser parte en los procesos a las «masas patrimoniales o los patrimonios separados que carezcan transitoriamente de titular o cuyo titular haya sido privado de sus facultades de disposición y administración» como son las herencias yacentes. Consiguientemente, las herencias yacentes tienen los mismos derechos y obligaciones que las personas físicas y/o jurídicas a la hora de comparecer en juicio, siéndoles de aplicación todas las normas procesales previstas en la LEC, incluidas la forma de practicar las notificaciones, emplazamientos u otros actos de comunicación judicial. Pues bien, cuando una persona es demandada, la notificación de la demanda se intentará realizar primero en su domicilio, tal y como señala el art. 155 de la LEC. Cuando no es posible, el Tribunal realizará actos de averiguación del domicilio (art. 156 de la LEC) y si no es posible, se recurrirá a la comunicación a través de edictos (art. 156,4 y art. 164 de la LEC). En el caso que aquí nos ocupa, por parte del Juzgado se intentó realizar la comunicación en el domicilio de la Herencia Yacente de los hijos y nietos de los fallecidos y como resultó infructuoso, por las renunciadas a la herencia y no habiendo más domicilios conocidos, se procedió a acordar la notificación por edictos. La forma de proceder por el órgano judicial es la regulada por la norma procesal, la que la norma procesal acuerda para salvaguardar los derechos de los ciudadanos. La comunicación por edictos es lo que la publicación en los Boletines oficiales para las Administraciones, es decir, una forma de notificación general y abierta a todos los ciudadanos. De igual manera que esta forma de notificación a través de los Boletines Oficiales del Estado o de las CCAA no se considera que causa indefensión a los ciudadanos cuando las Administraciones Públicas la usan tampoco se puede ni debe considerarse que la causa cuando los Juzgados acuden a los Edictos para notificar resoluciones judiciales. La comunicación por Edictos está contemplada en la LEC para evitar que el capricho o la negativa de cualquier persona a recibir una comunicación judicial puedan paralizar el procedimiento y con ello, perjudicar los derechos de la otra parte en el proceso. En consecuencia, considerar que la comunicación por edictos a cualquier persona con capacidad para ser parte, incluidas las Herencias Yacentes, no es apta para realizar la notificación conforme a Derecho y con la consiguiente salvaguarda los derechos de los demandados es manifiestamente erróneo. Aplicado a este caso, admitir que las notificaciones por edictos realizadas a la parte ejecutada (Herencia Yacente) generan indefensión y atentan contra el art. 24 de la CE es admitir que dejamos en manos de los ejecutados/as el éxito de un proceso ejecutivo ya que basta con que se nieguen a recibir las comunicaciones del Juzgado en su domicilio y se tenga que recurrir a los edictos para que sea imposible trabar una [sic] embargo sobre bienes inmuebles que haya de ser anotado en el Registro de la Propiedad puesto que si el Registrador de la Propiedad se niega a inscribirlo porque no hay heredero conocido que se encargue de recoger la notificación, éste queda sin efecto. Por todo ello, esta parte considera que durante la tramitación del procedimiento judicial se ha observado por parte del órgano judicial, encargado de velar por el respeto de la ley, todas las normas procesales para garantizar los derechos de la Herencia Yacente, sin que en la calificación registral se haya indicado en qué momento se ha producido la vulneración de derechos de la misma ya que se han respetado sus derechos de la misma forma que se hace con los de cualquier ciudadano o empresa que forma parte de un procedimiento de ejecución. No existiendo, por tanto, vulneración de derechos alguna se habrá de inscribir el embargo acordado legalmente por el órgano judicial. Tercero. Por otra parte señalar que las normas civiles o procesales que rigen el proceso civil no exigen que en los procesos que se tramitan contra Herencias Yacentes sea necesario el nombramiento de un administrador judicial, por lo que si no los exigen las normas procesales o de fondo civiles, este requisito no se puede exigir por la Sra. Registradora de la Propiedad para proceder a tal inscripción. De igual manera, tampoco se puede exigir desde el Registro de la Propiedad que se notifique la existencia de este proceso al Estado cuando ni siquiera se tiene la certeza de que sea el Estado el heredero de D. L. A. R. y D.ª M. M. L. ya que pudiera haber hermanos vivos o sobrinos, por lo que es ciertamente aventurado, dicho sea con los debidos respetos y en términos de la más estricta defensa, manifestar que con la notificación del proceso al Estado sí se garantizarían los derechos de la Herencia Yacente. Tampoco el Reglamento Hipotecario en ningún momento impone al Registrador estas condiciones para proceder a inscribir una anotación de embargo. El art 100 del Reglamento Hipotecario señala. «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.» Es decir, que el Registrador de la Propiedad únicamente tendrá que comprobar la competencia del juzgado, la congruencia del mandato con el procedimiento o la forma extrínseca del documento. Es decir, que si todos esos requisitos se cumplen habrá de inscribir la anotación de embargo. En el presente caso, la Sra. Registradora de la propiedad no señala que se produzca ningún defecto de los que se señalan en el art. 100 del Reglamento, por lo que tenía que haber procedido a su inscripción. Del mismo modo, el art. 140 del mismo cuerpo legal señala: «Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decretare enjuicio civil o criminal aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las reglas siguientes: 1.ª) Si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos. Los Registradores conservarán uno de los duplicados del mandamiento judicial y devolverán el otro con arreglo a lo prevenido en el art. 133. 2.ª) Si la propiedad de los bienes embargados no constare inscrita se suspenderá la anotación del embargo, y en su lugar se tomará anotación preventiva de la suspensión del mismo. 3.ª) Los interesados en los embargos podrán pedir que se requiera al considerado como dueño, o a su representante en el procedimiento, para que se subsane la falta verificando la inscripción omitida; y caso de negarse, podrán solicitar que el Juez o Tribunal lo acuerde así cuando tuvieren o pudieren presentar los títulos necesarios al efecto. 4.ª) Cuando en virtud de sentencia ejecutoria se acuerde la venta de los bienes embargados, podrán también los interesados, si el propietario se niega a presentar la titulación, suplir su falta por los medios establecidos en el título VI de la Ley. 5.ª) Los interesados podrán solicitar, en su caso, que se saquen a subasta los bienes embargados, con la condición de que el rematante verifique la inscripción omitida antes o después del otorgamiento de la escritura de venta, en el término que sea suficiente y el Juez o Tribunal señale, procediendo, al efecto, según lo expresado en las reglas anteriores. Los gastos y costas que se causen por resistencia del propietario o hacer la inscripción serán de cuenta del mismo. Estas mismas reglas se aplicarán a las demás anotaciones en cuanto lo permita su respectiva índole. Este precepto recoge el mandado que hace el Reglamento Hipotecario al Registrador de la Propiedad de inscribir todo mandamiento

judicial de embargo siempre y cuando se cumplan unas reglas, las cuales se cumplen en el presente caso. En ningún momento se establece que el Registrador podrá suspender la inscripción de los bienes de una herencia yacente si no en el proceso no se ha nombrado un administrador judicial o si no se ha notificado la herencia al Estado. Tampoco impone al Registrador la obligación de velar porque el órgano jurisdiccional que ha emitido el mandamiento de embargo ha cumplido las formalidades procesales en las notificaciones realizadas al ejecutado. Considera esta parte que la injerencia de la Sra. Registradora en las funciones judiciales no está amparada por la Ley, dicho sea con los debidos respetos y en términos de la más estricta defensa, por lo que cuando la Sra. Registradora deniega esta inscripción valorando si en el procedimiento se han observado la ley y se han salvaguardado los derechos del ejecutado, lo que está haciendo es cuestionar el trabajo del órgano jurisdiccional y la legalidad del procedimiento ejecutivo, labor que no tiene asignada entre sus funciones. Haciendo referencia al caso de las herencias yacentes, el art 166 del Reglamento Hipotecario señala que «Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma que las inscripciones y contendrán las circunstancias determinadas en general para éstas, haciendo constar, además, las siguientes: 1.ª) Si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiese dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquéllos.» El propio reglamento hipotecario, prevé que se dicten anotaciones de embargo en los procedimientos seguidos contra las herencias yacentes exigiendo únicamente que se señale la fecha de fallecimiento del deudor. Nada se exige respecto al nombramiento del administrador judicial o respecto a notificaciones a los posibles herederos, puesto que como señala el propio artículo, son indeterminados y como tales, es imposible notificarlos absolutamente nada personalmente, cabiendo únicamente la notificación por edictos a los herederos desconocidos, tal y como se ha hecho en este procedimiento. En consecuencia, entiende esta parte que si la Ley y el Reglamento Hipotecario no exigen para la inscripción requisitos distintos que los establecidos en los art. 100, 140 y 166 del citado Reglamento, no se puede denegar por los motivos recogidos en los Fundamentos de Derecho A y B de la Calificación y más cuando de forma alguna se han vulnerado los derechos de defensa de la parte ejecutada al haberse cumplido escrupulosamente las normas procesales que regulan este tipo de procedimientos. Cuarto. Con todo lo anterior, lo que esta parte quiere recalcar es que en este procedimiento se han observado rigurosamente las normas que rigen el proceso civil, teniendo por demandada en ejecución a la herencia yacente, tal y como permite el art. 6 de la LEC. A la herencia yacente se le han practicado las notificaciones en la forma prevista en al LEC, del mismo modo que se hubiera realizado con una persona física o jurídica. Primero, intentando localizar a los posibles herederos, lo cual ha resultado imposible, tal y como se ha acreditado, y después acudiendo a la comunicación edictal, en la forma prevista en la LEC. Por otra parte reiterar que las normas hipotecarias no exigen el cumplimiento de otros requisitos que los previstos en los art. 100, 140 y 166 del Reglamento Hipotecario, por lo que se deniega la calificación negativa sin base alguna y sin acreditar ninguna merma de los derechos de la ejecutada. En caso contrario, la generalización de las negativas a inscribir los embargos por este motivo nos llevaría a dejar en manos de los ejecutados la posibilidad de su inscripción o no ya que la simple negativa a comparecer en el proceso o recoger las notificaciones, podría suponer que no se pudieran inscribir los mismos basándose en una posible vulneración de los derechos de los deudores. Por otra parte y fijando la mirada en la parte ejecutante, nos encontramos con que la Comunidad demandada no puede hacer efectivo su derecho de cobro de las deudas a pesar de haber cumplido con todas las formalidades del proceso, viéndose impedida a cobrar una deuda por valor de más de 8.000 euros, con el consiguiente perjuicio para el resto de los vecinos que se ven obligados a adelantar y suplir las cuotas de los propietarios morosos. Siendo absolutamente indiferente que el deudor sea una persona física, una persona jurídica o una herencia yacente ya que ni las normas civiles, procesales o hipotecarias dan un tratamiento procesal distinto a los mandamientos de embargo en unos u otros casos, por lo que donde la ley no diferencia no han de diferenciar los agentes encargados de su aplicación. En el caso de que no se proceda a la inscripción, el perjuicio que se causa a la Comunidad es importantísimo puesto que la misma se vería obligada a retrasar el cobro de sus deudas a que alguna persona quiera aceptar la herencia de los titulares registrales de la vivienda, lo cual teniendo en cuenta la existencia de las deudas, parece poco improbable, incluso en el caso último del Estado, y en este caso, la Sra. Registradora en aras a un supuesta salvaguarda de los derechos de los ejecutados lo que haría es mermar manifiestamente y dejar sin contenido los derechos de la ejecutante, impidiendo que se satisfagan sus derechos de cobro, reconocidos legalmente, a través del vía de apremio prevista en la LEC. Y entonces la pregunta es: ¿Es legítimo impedir a la ejecutante realizar el cobro de una deuda reconocida judicialmente en un proceso en el que se han observado las normas procesales en aras a una pretendida indefensión de los derechos de los ejecutados que ni siquiera se concreta en qué consiste?, ¿qué es lo que legitima que se otorguen más derechos de notificación y comparecencia en juicio a la figura de la herencia yacente que a una persona física/jurídica cuando la ley no lo hace?, ¿Por qué se ha de velar por los derechos de la herencia yacente cuando los posibles herederos no se preocupan por los mismos; no es su responsabilidad hacerlo y no la del Sr. Registrador? Por todo lo anterior, consideramos que no existe motivo alguno para denegar la anotación de embargo, por lo que se solicita que se estime el recurso y se proceda a la anotación del mismo. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes. II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca, como en su condición de solicitante de la anotación de embargo, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria. III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento. IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en los arts. 6 y 149-168 de la LEC, así como lo dispuesto, en los art. 100, 140 y 166 del Reglamento Hipotecario.» IV Con fecha 8 de mayo de 2019, doña María Carolina Martínez Fernández, registradora de la Propiedad Vitoria número 5, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el recurso a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 795 del Código Civil; 496, 524, 790 y 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 y 10 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 9 de julio de 2011, 23 de octubre de 2012, 4 de abril, 27 de mayo y 12 de

julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo y 19 de septiembre de 2015 y 3 y 25 de abril, 20 de octubre y 18 de diciembre de 2017. 1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la relativa a si es necesario el nombramiento de administrador judicial, para embargar los bienes de una herencia yacente o al menos es necesario que los herederos, todos o alguno de ellos, hayan sido parte o hayan tenido la posibilidad de ser parte en el procedimiento judicial en el que se ordena el embargo. La recurrente enumera una serie de procedimientos judiciales anteriores en los que consta notificación a los herederos, así como la renuncia de éstos, pero en el mandamiento que originó la nota de calificación ahora recurrida no consta referencia alguna a cualquiera de dichas circunstancias, ni tampoco consta, en el mandamiento de embargo calificado, la más mínima identificación de los herederos. Los documentos aportados por la recurrente, en los que apoya sus alegaciones sobre los herederos de los titulares registrales, son documentos que no tuvo a la vista la registradora en el momento de la calificación, y es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que no puede sustentarse la resolución del recurso en documentos que no tuvo a la vista la registradora, en el momento de extender la nota de calificación, como resulta, entre otras, de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 y 10 de noviembre de 2008 y 5 de febrero de 2009. En este sentido, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria dispone 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». 2. Es doctrina consolidada de esta Dirección General, que en los casos de demandas ejecutivas contra una herencia yacente, la anotación del embargo decretado exigirá, bien el nombramiento de un defensor judicial, bien que la demanda se haya dirigido contra personas determinadas, como posibles herederos del deudor-titular registral (y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente). Con carácter previo hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral, está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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 en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídica que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS número 295/2006, de 21 de marzo, "no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte"». Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, 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». Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba 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 (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento, considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, y eso es lo que resulta del mandamiento que originó la nota de calificación recurrida, en el que se hace referencia a un llamamiento genérico a la herencia yacente, sin referencia alguna a posibles herederos, ni a su investigación o búsqueda, ni a su identificación. No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por

supuesto su aceptación. Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. 3. También es necesario analizar, a la vista de los antecedentes de este caso y para establecer los requisitos que el registrador puede exigir para la extensión de la anotación conforme al artículo 166 del Reglamento Hipotecario, si se trata de un supuesto de demanda dirigida contra la herencia yacente del titular registral o por el contrario los herederos se encuentran determinados. Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral. a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.ª, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral. En este caso, la anotación se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor. c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente. Como resulta de la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. 4. En el supuesto de este expediente, de la documentación presentada a calificación, resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico. Bien es cierto que del escrito de recurso resulta que han intervenido distintas personas en condición de herederos que se personaron en el procedimiento en orden a renunciar a la herencia, y que finalmente se ha decidido judicialmente continuar el procedimiento contra los ignorados herederos del causante. Esta Dirección General ha señalado respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, ésta pasa los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en Resolución de 19 de septiembre de 2015. Pero también ha resuelto que distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les había hecho en éste, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016). No obstante, no procede analizar en este supuesto la citada documentación pues, como se ha dicho anteriormente, no pudo ser analizada por la registradora en el momento de efectuar la calificación recurrida. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de su presentación, junto con los títulos calificados, en el Registro de la Propiedad con la finalidad de obtener una nueva calificación. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 21 de junio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10529.pdf>

- R. 21-6-2019.- R.P. Montefrío.- **BIENES PÚBLICOS: LA COMPRAVENTA POR EL AYUNTAMIENTO NO PUEDE INSCRIBIRSE POR CERTIFICACIÓN MUNICIPAL.** Se pretende que una compraventa del titular registral al Ayuntamiento se inscriba mediante certificación administrativa del acuerdo del pleno sobre adquisición de la finca. La Dirección confirma la denegación registral: de los arts. 9.2, 25 y 26 L. 9/08.11.2017, de Contratos del Sector Público, se deduce que la compraventa por la Administración es uno de los contratos privados, que, según el art. 37 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se inscribirán *de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta ley*; en ambas se considera la certificación administrativa como medio de inmatriculación o de reanudación del tracto sucesivo y para determinadas operaciones registrales, pero «para practicar el resto de inscripciones sobre fincas que se encuentren ya inmatriculadas el título inscribible será la correspondiente escritura pública o, en su caso, tratándose de contratos administrativos, el documento de formalización a que hace referencia el art. 153 L. 9/2017». R. 21.06.2019 (Ayuntamiento de Illora contra Registro de la Propiedad de Montefrío) (BOE 17.07.2019).

Resolución de 21 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad interina de Montefrío, por la que se deniega la inscripción de una certificación administrativa. En el recurso interpuesto por don Antonio José Salazar Pérez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Illora, en nombre y representación de dicho Ayuntamiento,

contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de Montefrío, doña Ana María Rodríguez López, por la que se deniega la inscripción de la certificación administrativa expedida en Íllora el día 23 de noviembre de 2018. Hechos I En la certificación administrativa expedida en Íllora el día 23 de noviembre de 2018 por parte de su secretario accidental con el visto bueno del alcalde-presidente, don José Antonio Salazar Pérez, se hizo constar que, consultados los datos obrantes de la Secretaría, así como el inventario de bienes de la entidad, constaba que se adoptó en sesión plenaria del Ayuntamiento de Íllora acuerdo de adquisición de la finca registral número 16.613 del término de Íllora mediante contrato de venta a don J. O. C. II Presentada dicha certificación administrativa en el Registro de la Propiedad de Montefrío, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Doña Ana María Rodríguez López, Registradora de la Propiedad de Adra e Interina del Registro de la Propiedad de Montefrío, conforme el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, suscribe que previo examen y calificación, del documento presentado: Fecha de Presentación: 21 de febrero de 2019. Asiento de Presentación: 1, del Diario 83. Presentante: J. M. V. Naturaleza: Certificación administrativa. Objeto: Adquisición de bienes Ayuntamiento de Montefrío. Se han apreciado las siguientes causas impeditivas para la práctica de las operaciones registrales solicitadas que quedan motivadas en la presente nota de calificación desfavorable con los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: 1. El día 21 de febrero de 2019 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Montefrío Certificación Administrativa expedida en Íllora (Granada) el día 23 de noviembre de 2018 por parte de su Secretario Accidental Doña M.V. G. con el Visto Bueno del Sr Alcalde Don José Antonio Salazar Pérez. 2. En la referida certificación se hace constar que, consultados los datos obrantes de la Secretaría así como el inventario de bienes de la entidad, consta que se adoptó en sesión plenaria del Ayuntamiento de Íllora acuerdo de adquisición de la finca registral 16.613 del término de Íllora mediante contrato de venta a Don J. O. C. 3. Sin embargo, previa calificación del documento arriba referido se han apreciado los siguientes defectos que impide la práctica de la inscripción basados en los siguientes: Fundamentos de Derecho: 1. El defecto insubsanable de no ser la certificación administrativa del acto, documento inscribible, pues al tratarse de un contrato privado, aún celebrado por la Administración, el vehículo formal de acceso al Registro de la Propiedad es el normal de la escritura pública, según los principios generales aplicables, recogidos en el artículo 2.3, 3 y 206 de la Ley Hipotecaria, 33 Reglamento Hipotecario artículos 609, 1278, 1279, 1280.1.º y 1462 el artículo 113.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Igualmente [sic] como 5 y 9 del Real Decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, artículos 21 y ss LBRL y artículos 109 y ss real decreto 1372 / 1986. Por tanto, para proceder a la inscripción de la referida finca registral a favor del Ayuntamiento será necesario que se presente la copia autorizada de la referida escritura de compraventa que, de otra parte [sic], como se señala en la misma certificación parece existir en el inventario de Bienes. Acuerdo: Por todo lo anterior acuerdo denegar la inscripción del documento, por la concurrencia de defectos insubsanable que impiden la inscripción. – Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Contra esta calificación negativa caben las siguientes actuaciones (...). En Montefrío, a 6 de marzo de 2019 La registradora interina (firma ilegible). Fdo.: Ana María Rodríguez López.» III Contra la anterior nota de calificación, don Antonio José Salazar Pérez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Íllora, en nombre y representación de dicho Ayuntamiento, interpuso recurso el día 9 de abril de 2019 con base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Hechos: Primero. El día 21 de febrero 2019, se procedió a la presentación en el Registro de la Propiedad de Montefrío, de un escrito de esta Alcaldía acompañado de Certificación Administrativa expedida por la Secretaria de este Ayuntamiento (...), en el que se solicitaba la inscripción registral de la finca número 16.613 a favor del Ayuntamiento. La certificación comprendía los siguientes extremos; – Que el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión celebrada el día 5/10/1989, acordó adquirir a Don J. O. C., la finca registral número 16.613 del término municipal de Íllora. – Que dicha finca se encuentra inscrita en el Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento. Segundo. El Ayuntamiento, tras su adquisición, no procedió a efectuar inscripción de la finca adquirida a su favor, por lo cual, tras percatarse de tal circunstancia, se ha pretendido su inscripción, habiendo comprobado que dicha finca aún se encuentra inscrita a nombre de vendedor, Don J. O. C. Tercero. Que por parte de la Registradora de Montefrío, se ha calificado desfavorablemente la inscripción pretendida por el Ayuntamiento con la intención de adecuar la realidad registral a la realidad jurídica de la propiedad, cuyo texto literal, dice así; ...se han apreciado los siguientes defectos que impide la práctica de la inscripción, basados en los siguiente; 1. El defecto insubsanable de no ser la certificación administrativa del acto, documento inscribible, pues al tratarse de un contrato privado, aún celebrado por la Administración, el vehículo formal de acceso al Registro de la Propiedad es el normal de la escritura pública, lo cual se fundamenta en los siguientes preceptos jurídicos; Artículo 2.3, 3 y 206 de la Ley Hipotecaria... Fundamentos de Derecho: Primero. Resultan de aplicación los siguientes preceptos jurídicos; – Artículos 324,325 y ss del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (LH). – Artículos 34 y 303 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (RH). – Disposición Adicional Segunda de la Ley 33/ 2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP). – Artículo 85 del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de régimen local (TRRL). – Artículos 36 del Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF). – Artículo 3 del Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional. Segundo. Por su parte, la Nota de Calificación desfavorable queda fundamentada en los siguientes preceptos jurídicos. – Artículos 2.3, 3 y 206 de la Ley Hipotecaria. – Artículo 33, 609, 1278, 1279, 1280.1.º y 1462 de Reglamento Hipotecario. – Artículo 113.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. – Artículos 5 y 9 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de Contratos de las Administraciones Públicas. – Artículo 21 y ss de la LBRL. – Artículos 109 y ss del Real Decreto 1372/1986. Tercero. Se está en total desacuerdo con los fundamentos de derecho esgrimidos en la calificación desfavorable, por pretender el Ayuntamiento realizar una inscripción registral con una certificación administrativa, en lugar de una escritura, y ello, por lo siguiente; A) Artículo 3 del Decreto de 8 de febrero de 1946. por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (LH). Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. De acuerdo a lo dispuesto en el citado artículo, son títulos inscribibles los que estén consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento autentico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno en la forma en que prescriban los reglamentos. Así pues, los títulos (formales), que pueden servir de base a la inscripción registral pueden ser de tres clases: – Notariales: escrituras públicas, actas etc. – Judiciales: sentencias, autos etc. – Administrativos: normas y actos. Es el caso que nos ocupa, inscripción de dos actos administrativos

emanados del Pleno del Ayuntamiento (acuerdo adquisición del terreno, y acuerdo de aprobación del Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento), no estableciendo esta Ley ninguna distinción entre actos de diversa naturaleza, como si hace la Registradora en la calificación desfavorable, respecto a que se trata de un contrato privado, obviando la propia esencia o verdadera naturaleza del acto, que es de carácter administrativo. B) Artículo 34 del Decreto de 14 de febrero 1947. por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Dicho artículo establece; Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos. La certificación del titular de la Secretaría del Ayuntamiento que se ha realizado, se ajusta a lo establecido en este precepto. C) Artículo 303 del Decreto de 14 de febrero 1947. por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. El artículo 303 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, exige para inmatricular los bienes de un ente público, cuando carezca de título escrito de dominio, una certificación que, con referencia a los Inventarios o documentos oficiales que obren en poder de quien expide la misma, se hagan constar las circunstancias previstas en la Ley. En el caso que nos ocupa, no estamos ante un supuesto de inmatriculación, pero dichos preceptos sirven de fundamento jurídico a las pretensiones de este Ayuntamiento de inscribir con certificación administrativa, puesto que aún en estos casos de inmatriculación, que se prestan a la duda sobre la verdadera propiedad, vemos como también las Administraciones Públicas pueden recurrir a las certificaciones administrativas para inmatricular sus fincas. No queda ninguna duda al respecto, acerca de la posibilidad de inscripción registral con una certificación administrativa, sin que la norma establezca ninguna distinción entre unos negocios jurídicos u otros, que posibiliten o no la inscripción, a diferencia, como hemos dicho en apartado anterior, hace la Registradora, al establecer; "...pues al tratarse de un contrato privado...". D) Artículo 36 del Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre (ROF): Establece este artículo; "1. Las Corporaciones locales deberán inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con lo previsto en la legislación hipotecaria. 2. Será suficiente, a tal efecto, certificación que, con relación al inventario aprobado por la respectiva Corporación, expida el Secretario, con el visto bueno del Presidente de la Corporación. 3. Si no existiera título inscribible de dominio, se estará a lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria, y 303 a 307 de su Reglamento. 4. Los Registradores de la Propiedad, cuando conocieran la existencia de bienes de Entidades locales no inscritos debidamente, se dirigirán al Presidente de la Corporación, recordándole el cumplimiento de lo dispuesto por el párrafo 1 del presente artículo. 5. Los honorarios de los Registradores por la inmatriculación o inscripción de bienes de las Entidades locales se reducirán a la mitad." Este artículo, claramente viene a establecer que será suficiente la certificación del Secretario para inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con lo previsto en la legislación hipotecaria, de los que son titulares las Entidades Locales. E) Artículo 85 del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes en Materia de Régimen Local. Establece dicho precepto; Las Entidades locales deberán inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, siendo suficiente a tal efecto la certificación que, con relación al inventario aprobado por la respectiva Corporación, expida el Secretario, con el visto bueno del Alcalde o Presidente y que producirá iguales efectos que una escritura pública. No puede ser más clarificador dicho precepto, por cuanto equipara a la certificación administrativa de dominio, con la escritura pública. Cuarto. No resultan aplicables al supuesto concreto los siguientes preceptos jurídicos utilizados por la Registradora en la calificación registral; – Se considera improcedente la invocación del artículo 113.1 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, por cuanto dicho artículo 113.1 de la LPAP, no tiene la consideración de legislación básica ni de aplicación general, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la citada Ley, debiendo acudir a la legislación de régimen local, y en todo caso, a los preceptos básicos de esta LPAP. – Artículos 5 y 9 del Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por cuanto dicho Real Decreto Legislativo se encuentra derogado. Quinto. Además de todo lo expuesto, existe una realidad que no se puede obviar, y es que el Ayuntamiento ha pretendido inscribir una finca sobre la que no existe dudas sobre su propiedad, ni para el Ayuntamiento (lo cual ha quedado acreditado con la documentación aportada), ni para el propio Registro, por cuanto se trata de la misma finca que aún figura inscrita a nombre del vendedor, con idénticas características y superficie a la que figura en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento por la que se adquiere la misma, y en el Libro Inventario de Bienes y Derechos, dándose además la circunstancia que, sobre dicha finca existen hoy instalaciones municipales, por lo que el primitivo dueño, ni siquiera ostenta la posesión sobre la misma. Sexto. Son funciones del titular de la Secretaría del Ayuntamiento, según se establece en el artículo 3 del Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional; – f) Certificar todos los actos o resoluciones de la Presidencia y los acuerdos de los órganos colegiados decisivos, así como los antecedentes, libros y documentos de la Entidad Local. – k) Llevar y custodiar el Registro de Intereses de los miembros de la Corporación, el inventario de Bienes de la Entidad Local y, en su caso, el Registro de Convenios. Las certificaciones del Secretario cobran especial relevancia, en tanto que se constituyen en certificaciones administrativas de dominio. Las certificaciones administrativas de dominio son un modo de inscripción excepcional y privilegiada, del que sólo pueden valerse, entre otros, los entes públicos de base territorial, como el caso de las Entidades Locales. No queda la menor duda que, determinada una titularidad municipal y una vez inscrito el bien en el Inventario, se procede a la inscripción en el Registro de la Propiedad, y para ello, el Secretario expedirá que certificación debe en todo caso referirse al inventario de bienes aprobado por la Corporación. Séptimo. Resulta competente para la resolución de este recurso la Dirección General de los Registros y del Notariado, procediendo a su presentación en el Registro de Montefrío, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por el apartado cuatro del artículo trigésimo primero de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad Octavo. Resulta legitimado para la interposición de este recurso el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Íllora, como representante legal de dicho Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 21.1 b) que incluye en las funciones del Alcalde la de representar al Ayuntamiento. Por todo lo expuesto, se Solicita: 1.º) Se admita este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, y se tenga interpuesto recurso de reposición contra la calificación desfavorable de la Registradora de la Propiedad de Montefrío, de fecha 6/3/2019, por el que deniega a este Ayuntamiento la inscripción registral a su favor de la finca número 16.613 del término municipal de Íllora (Granada). 2.º) Se proceda a la estimación de dicho recurso, y en su virtud, quede inscrita a favor de este Ayuntamiento la finca objeto de controversia.» IV La registradora emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 2.3.º, 3 y 206 de la Ley Hipotecaria; 33 del Reglamento Hipotecario; 609, 1278, 1279, 1280.1.º y 1462 del Código Civil; 113.1 de la

Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 9, 24, 25 y 26 de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de enero de 2013, 11 de julio de 2014 y 6 y 13 de febrero y 5 de mayo de 2019, entre otras respecto a la calificación de documentos administrativos, y de 22 de febrero de 2006 y 5 de diciembre de 2011, respecto al título formal exigible. 1. Se trata de dilucidar en este expediente si es título adecuado para provocar la inscripción la certificación administrativa expedida en Íllora el día 23 de noviembre de 2018 por parte de su secretario accidental con el visto bueno del alcalde-presidente, en la que se hace constar que, consultados los datos obrantes de la Secretaría así como el inventario de bienes de la entidad, consta que se adoptó en sesión plenaria del Ayuntamiento de Íllora acuerdo de adquisición de la finca registral 16.613 del término de Íllora mediante contrato de venta a don J.O.C. titular registral de dicha finca. La registradora entiende que la certificación administrativa del acto, no es el documento inscribible, pues al ser la compraventa en cuestión un contrato privado, aun celebrado por la Administración, el vehículo formal de acceso al Registro de la Propiedad es el de la escritura pública, según los principios generales aplicables. El recurrente equipara a la certificación administrativa de dominio, con la escritura pública, apoyándose fundamentalmente en distintas disposiciones de la legislación reguladora de los bienes de las entidades locales. 2. Conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»). Por ello entra dentro de la competencia del registrador valorar qué documento es el idóneo para procurar el acceso al Registro de la Propiedad de los actos y contratos susceptibles de inscripción, en este sentido el artículo 3 de la Ley Hipotecaria invocado por el recurrente, señala como tales a la escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, pero dichos títulos no son intercambiables ni pueden ser utilizados de manera indistinta sino que deben ser los adecuados para cada supuesto concreto. 3. En el supuesto de este expediente el Ayuntamiento solicita la inscripción a su favor por título de compraventa, de una finca inscrita a favor de un tercero persona física mediante certificación en la que se hace constar que «J. O. C., (...) declara ante V.S.: Que siendo propietario de unos terrenos en la calle (...), con una superficie de 361 m², le ofrezco la venta de los mismos a ese Ayuntamiento por la cantidad de 902.500 pts. (novecientas dos mil quinientas pts.)...". Dicho solar se halla inscrito en el Tomo 535, Libro 252, folio 174, finca 16613; inscripción 1.^a y hay fondos presupuestarios para su adquisición, según informe del Sr. Interventor, en la partida 641.4. El Ayuntamiento Pleno acuerda por unanimidad adquirir el solar en el precio 902.500 pts. autorizando al Sr. Alcalde, D. José Ávila Díaz, para la firma de la escritura pública". Asimismo, consultado el Inventario de los Bienes de esta corporación municipal, en el Epígrafe 1.^o- Inmuebles, N.^o del asiento: 53 consta lo siguiente: Nombre de la finca (1). Solar (...) Naturaleza del Inmueble: Urbano. Situación o paraje (2). C/ (...) Superficie: 361 m². Naturaleza del dominio (3). Patrimonial. Título en virtud del cual se atribuye la finca a la Entidad o modo como fue adquirida (4). Acuerdo plenario 5/10/89 a D. J. O. C. Elevada a escritura pública». Por lo tanto, lo que la certificación recoge es una oferta de venta aceptada por el Ayuntamiento, fijándose un precio determinado, pero sin que la misma llegue a formalizarse puesto que en el mismo acuerdo se autoriza al alcalde para proceder al otorgamiento de escritura pública. Y a la misma conclusión se llega a la vista de la transcripción del Inventario de Bienes de la Corporación, donde consta como título de adquisición el acuerdo plenario elevado a escritura pública, por lo que incluso cabría plantearse si dicha escritura llegó a otorgarse. 4. Procede pues valorar qué documento público es adecuado para recoger la compraventa efectuada por un particular al Ayuntamiento. La discrepancia entre la registradora y el recurrente se basa fundamentalmente en el carácter de contrato privado o administrativo que respectivamente atribuyen a la compraventa del inmueble. La diferente naturaleza del contrato determinará la aplicación del Derecho Civil o del Derecho Administrativo. Los artículos 25 y 26 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, comprenden la definición de contrato privado o administrativo. El artículo 25.a) dice que tendrán carácter administrativo, siempre que se celebren por una Administración Pública, los contratos de obra, concesión de obra, concesión de servicios, suministro y servicios, con las excepciones señaladas en el propio apartado y los contratos declarados así expresamente por una Ley, y aquellos otros de objeto distinto a los expresados en la letra anterior, pero que tengan naturaleza administrativa especial por estar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante o por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla. Los contratos administrativos se regirán, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos, modificación y extinción, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado. No obstante, a los contratos administrativos especiales a que se refiere la letra b) del apartado anterior les serán de aplicación, en primer término, sus normas específicas. El artículo 26 por su parte señala que tendrán la consideración de contratos privados: a) Los que celebren las Administraciones Públicas cuyo objeto sea distinto de los referidos en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior. Por lo tanto, son contratos privados todos los que no encajan en la categoría de administrativos (ya sean típicos o especiales). Además de lo anterior, hay que tener en cuenta el artículo 9.2 del mismo texto legal, que excluye del ámbito de aplicación de la Ley a «los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, (...) que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial». En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se regirán por el Derecho privado. En consecuencia, en este supuesto nos encontramos ante un contrato privado. 5. En cuanto a los requisitos para su inscripción, hay que estar a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su redacción dada por la disposición final primera de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone: «Título inscribible. 1. La inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta ley. 2. Las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación de fincas y demás previstas en el artículo 206 de

la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 se practicarán mediante traslado de la disposición administrativa en cuya virtud se verifiquen, o mediante la certificación prevista en dicho artículo, siempre que no afecten a terceros. 3. Además del medio previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, la certificación a que se refiere el artículo 206 de esta Ley será título válido para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (...). Conforme a la disposición final segunda apartado 2 de la citada norma, títulos competenciales: «Las siguientes disposiciones de esta Ley se dictan al amparo del artículo 149.1.8ª de la Constitución, y son de aplicación general, sin perjuicio de lo dispuesto en los derechos civiles forales o especiales, allí donde existan: (...) artículo 37, apartados 1, 2 y 3 (...). Por lo tanto, habrá que estar a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y esta legislación admite conforme al artículo 206 la certificación administrativa como medio inmatriculador de bienes que nunca han tenido acceso al registro y como título apto para reanudar el tracto interrumpido a favor de las administraciones públicas, así como para inscribir determinadas operaciones registrales sobre bienes ya inscritos a su favor, siempre que tales actos no afecten a terceros, pero para practicar el resto de inscripciones sobre fincas que se encuentren ya inmatriculadas el título inscribible será la correspondiente escritura pública o, en su caso, tratándose de contratos administrativos, el documento de formalización a que hace referencia el artículo 153 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Y en ese sentido deben interpretarse los artículos 85 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, y el artículo 36 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que igualmente en su apartado 1 hace referencia a la legislación hipotecaria. En conclusión, en el presente supuesto, tratándose de un contrato privado sobre finca inscrita a favor de tercero, el título adecuado para el acceso de la compraventa al Registro de la Propiedad es la correspondiente escritura pública. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 21 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10530.pdf>

- R. 26-6-2019.- R.P. Madrid Nº 29.- **HERENCIA: CONTADOR PARTIDOR: LA PARTICIÓN NO NECESITA APROBACIÓN DE LOS HEREDEROS. MENORES E INCAPACITADOS: PARTICIPACIÓN EN UNA HERENCIA REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR.** Se trata de una escritura de partición de herencia otorgada por el contador partidor testamentario y en que intervienen también todos los herederos para aceptar sus adjudicaciones, uno de ellos representado por su tutora. El registrador objeta que «no consta la autorización judicial, ni la aprobación judicial de las operaciones particionales» (arts. 271 y 272 C.c.). La Dirección aplica la doctrina que ya expuso en R. 18.06.2013, de que la partición hecha por contador partidor testamentario no necesita aprobación de los herederos y, por tanto, «ningún heredero, ni por sí ni por otro, actúa como otorgante del negocio o acto partitivo; por ello, aunque estén interesadas en la sucesión personas que no tienen plena capacidad de obrar, no surgen en el curso de la partición conducida por el contador supuestos de actuaciones sujetas a control o refrendo judicial, hipótesis que se limitan a los casos de actuación de un representante legal –sea tutor, curador o defensor judicial– como parte otorgante de un acto particional en nombre de un ‘alieni iuris’». R. 26.06.2019 (Notario Juan-Luis Hernández-Gil Mancha contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 22.07.2019).

Resolución de 26 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición y adjudicación de herencia. En el recurso interpuesto por don Juan Luis Hernández-Gil Mancha, notario de Torrelodones, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición y adjudicación de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Torrelodones, don Juan Luis Hernández-Gil Mancha, el día 25 de noviembre de 2018, se otorgaron las operaciones particionales ocasionadas por el óbito de doña M. D. F. A., fallecida el día 14 de marzo de 2018, en estado de viuda, y de cuyo matrimonio dejó seis hijos, de los cuales, uno de ellos –don M. A. Y. F.– es persona con capacidad modificada judicialmente. En el último testamento de la causante, ante el notario de Madrid, don Pedro José Garrido Chamorro, como sustituto de su compañero de igual residencia, don Juan Bolás Alfonso, el día 18 de mayo de 2004, instituyó herederos por partes iguales a sus seis hijos, y ordenó a sus hijos que, en la partición de sus bienes, adjudicasen a su hijo don M. A. Y. F., por este orden, metálico, fondos e inversiones financieras de todo tipo y bienes muebles, hasta donde fuera bastante para cubrir su cuota hereditaria. Y si con esos bienes no hubiera bastante para cubrir su parte de herencia, ordenaba que la misma fuera completada con metálico de propiedad de los otros coherederos, por partes iguales, en cuyo caso se entendería que esta cantidad le correspondía en concepto de legado a cargo de los otros coherederos y que la cuota en la herencia de don M. A. Y. F. era inferior a esa cantidad. No obstante, los otros coherederos, podrían, actuando por acuerdo unánime, optar por no pagar el legado en metálico ordenado, y en ese caso la cuota hereditaria de don M. A. Y. F. sería igual a la de sus hermanos, y sería completada en bienes inmuebles en cuanto al resto. Nombra como albacea contador-partidor a don F. D. Y. En la citada escritura de partición intervinieron, además del contador-partidor, todos los hijos herederos a los efectos de «aceptar la herencia de su fallecida madre y las operaciones particionales y adjudicaciones que va a efectuar el Contador-Partidor, así como para elegir, en función de la opción concedida por la causante en el testamento (...), siendo que don M. A. Y. F. es representado por su hermana, doña M. D. Y. F., en calidad de tutora del mismo. En la escritura, se hizo advertencia a la compareciente de que «para poder aceptar la herencia como representante del incapacitado, será precisa la oportuna autorización judicial previa, de acuerdo con lo que establece el artículo 271 del Código Civil». En la partición contenida en la escritura, el contador-partidor «procede a formular esta partición, y, siguiendo los términos del testamento, sobre todo en lo que se refiere a Don M. A. Y. F., al no haber efectivo o activos financieros suficientes para cubrir su cuota hereditaria y por acuerdo de los demás coherederos (...), adjudicaron los valores y efectivo a don M. A. Y. F. y la diferencia se completó con adjudicaciones de participaciones en inmuebles de la herencia. Presentada el día 7 de febrero de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Escritura autorizada el 25/11/2018 por el Notario de Torrelodones Don Juan Luis Hernández-Gil Mancha, número de protocolo 2597/2018. Dicho documento causó el

día 07/02/2019 el asiento de presentación número 269 del diario 110. El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Hechos: 1. No consta la autorización judicial, ni la aprobación judicial de las operaciones particionales. 2. No se aporta copia autorizada del testamento de la causante, ni los correspondientes certificados de defunción, ni del Registro General de Actos de Última Voluntad. 3. No se acredita la presentación en el Ayuntamiento de Madrid, de la solicitud de prórroga de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Fundamentos de Derecho: Fundamentos de Derecho: 1. Artículo 271 y 272 del Código Civil. 2. Artículos 14 y 18 de la Ley Hipotecaria, 76 y 80 del Reglamento Hipotecario y artículo 81 de la Ley de Registro Civil. 3. Disposición Adicional Sexta de Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, BOCM de 18 de diciembre de 2006. Disposición Final 4.ª de la Ley 16/2012 por la que se modifica el artículo 254 de la Ley Hipotecaria adicionando un nuevo apartado 5.º Contra esta calificación registral negativa puede: (...) La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, veintiocho de febrero del año dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).» III Contra la anterior nota de calificación, don Juan Luis Hernández-Gil Mancha, notario de Torrelodones, interpuso recurso el día 27 de marzo de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: Primero.—Que hay que reseñar de los hechos que, los herederos comparecieron a los solos efectos de aceptar las adjudicaciones que les correspondieron en la partición, pero no a los efectos de formalizar la misma, lo que realizó el contador-partidor, y por lo tanto de conformidad con los artículos 1057.3 y 1060 del Código Civil, siendo que se advirtió por el notario de la necesidad de autorización judicial, aunque para ser más exacto deberíamos haber dicho «aprobación judicial a posteriori» para la efectividad de la aceptación de la herencia exclusivamente en cuanto a la adquisición de sus derechos por parte del representado. Segundo.—Que se recurre el primero de los defectos señalados en la calificación; Que aun cuando la advertencia se hace respecto de autorización judicial a priori, lo cierto es que en los apartados primero y segundo del otorgamiento de la escritura, se dice que el contador-partidor «formula las operaciones de inventario, avalúo y adjudicaciones (...)» y que los herederos «aceptan en nombre propio la herencia de su madre (...), aprueban las operaciones particionales de (...) prestan su consentimiento y ratifican expresamente las adjudicaciones verificadas en favor de su hermano (...) por ello, sin perjuicio de que sea necesario -como se ha dicho- la autorización judicial de la presente partición en cuanto a los efectos que de la misma se derivan para Don M. A. Y. F., la partición es formulada por el contador-partidor y es aceptada por los demás herederos (...)». Por lo tanto, la advertencia del notario y referida por el registrador a los artículos 271 y 272 del Código Civil no ha de entenderse de manera aislada al resto del contenido de la escritura, sino embebida y referida a los citados otorgamiento primero y segundo. Y en todo caso, habiéndose cumplido la obligación de la citación del representante legal del heredero con capacidad judicialmente modificada, la aprobación judicial posterior a que se refiere el artículo 1060 del Código Civil, debe entenderse referida, en este caso concreto, exclusivamente a la concreción por parte de los demás herederos (en ejercicio de su habilitación testamentaria) y por parte del contador partidor, de los bienes que, específicamente, integran la cuota hereditaria de aquél, y como actividad jurisdiccional puramente cautelar de dicha concreción y adjudicación, y Que todo esto esta refrendado por la doctrina que resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2013. Tercero.—Que la intervención de la tutora lo es a los únicos efectos de fijar las adjudicaciones hechas por el contador-partidor y evitar la provisionalidad civil y registral de las mismas, ya que es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 11 de julio de 2013) que las particiones hechas por el contadorpartidor, al reputarse como si fueren hechas por el propio causante, son por sí solas inscribibles sin la necesidad de la concurrencia de los herederos y esa partición es válida en tanto no se impugne por los herederos. Cuarto.—Por lo tanto, la partición está formulada unilateralmente por el contadorpartidor y cuenta además con la intervención del representante legal de la persona con capacidad modificada judicialmente, de acuerdo con los artículos 1057.3 y 1060 del Código Civil, lo que no requiere autorización judicial previa y si autorización judicial a posteriori, pero solo respecto del heredero con capacidad judicialmente modificada y no respecto de los demás herederos, para los que tan solo requiere el concurso. En consecuencia, no se precisa el consentimiento ni asistencia de ningún interesado, cualquiera que sea el estatuto personal o civil o capacidad de los mismos. Por todo lo dicho, la adquisición hereditaria de los herederos capaces no precisa en modo alguno de la aprobación judicial ya que está realizada la partición por el contador partidor, compareciendo los herederos a los efectos de aceptar la herencia y las adjudicaciones en su favor en evitación de la provisionalidad de la inscripción de las mismas. La intervención de la representante del incapaz es un acto jurídico autónomo y se hace en cumplimiento de lo previsto en los artículos 1057.3 del Código Civil supeditándose a la aprobación a posteriori a que se refieren los artículos 272 y 1060 del Código Civil. IV Mediante escrito, de fecha 9 de abril de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 163, 233, 271, 272, 279, 1057, 1058 y 1060 del Código Civil; 27 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 5 de noviembre de 2003, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 1987, 23 de julio de 1990, 14 de enero de 1991, 10 de enero de 1994, 6 de febrero y 3 de abril de 1995, 25 de abril de 2001, 19 de septiembre y 6 de noviembre de 2002, 14 de septiembre de 2004, 14 de julio y 13 de octubre de 2005, 17 de agosto de 2007, 18 de junio de 2010, 8 de mayo y 31 de octubre de 2012, 18 de junio y 11 de julio de 2013, 16 de marzo de 2016 y 31 de enero, 13 de septiembre y 21 de diciembre de 2017. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: se realiza la partición por el contador-partidor testamentario; intervienen además todos los herederos a los efectos de aceptar sus adjudicaciones; uno de los herederos es persona con capacidad judicialmente modificada y está representado por su tutora; en la escritura se hace la advertencia por el notario de que «será precisa la oportuna autorización judicial previa», si bien, como alega en el escrito de recurso se trata de advertir de la necesidad de la aprobación judicial a posteriori. El registrador señala, entre otros, como defecto único que ha sido recurrido, que no consta la autorización judicial, ni la aprobación judicial de las operaciones particionales. El notario recurrente alega en síntesis lo siguiente: que su advertencia debió ser más precisa y que se refería a la «aprobación judicial a posteriori»; que la formulación de las operaciones particionales ha sido hecha por el contador-partidor testamentario siendo que la intervención de los herederos lo ha sido exclusivamente a los efectos de aceptar las adjudicaciones realizadas; que la intervención de la tutora en representación de la persona con capacidad judicialmente modificada, lo fue para evitar la provisionalidad civil y registral de las adjudicaciones a su favor; que respecto de la persona con capacidad judicialmente modificada,

no requiere autorización judicial previa y si autorización judicial a posteriori; que la adquisición hereditaria de los herederos capaces no precisa en modo alguno de la aprobación judicial ya que está realizada la partición por el contador partidor, compareciendo los herederos a los efectos de aceptar la herencia y las adjudicaciones en su favor en evitación de la provisionalidad de la inscripción de las mismas. 2. Antes de entrar en el fondo de la cuestión debatida, hay que precisar que el defecto señalado por el registrador y que es objeto de recurso, se refiere tanto a la autorización judicial previa como a la aprobación posterior de la partición, siendo que el notario recurrente nada objeta respecto de la posterior, que acepta. Es más, aclara en sus alegaciones, que la advertencia hecha en la escritura, no ha gozado de la precisión oportuna, siendo que se refería a la aprobación judicial de la partición a posteriori y no como parece literalmente, a la autorización judicial previa. En consecuencia, debe concluirse en que lo que se recurre de la calificación, es exclusivamente la necesidad de la autorización judicial previa, aceptándose, tal y como se pretendió advertir en la escritura, la aprobación judicial posterior. 3. La partición del supuesto de este expediente está realizada por el contadorpartidor testamentario, por lo que hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 18 de junio de 2013) referida a este tipo de partición: «la concurrencia de un contador partidor permite que el proceso de partición hereditaria se geste, si bien en interés de los herederos, legitimarios y legatarios, y demás personas llamadas legal o testamentariamente a la sucesión, al margen de los mismos. El contador partidor consiste en un cargo que designa el testador, como complemento de la organización testamentaria de la sucesión, con la virtualidad de dirigir, encauzar y realizar el proceso de transmisión de los bienes relictos. De esta forma, mientras que la actuación del comisario respeta el ámbito de su encargo, en principio meramente particional, se le inviste de una especial potestas, que le permite gozar de total legitimación para actuar, hasta agotar todo el proceso partitivo que se ultima con la distribución y adjudicación del caudal hereditario. Mediante la previsión en su última voluntad de su intervención en el fenómeno sucesorio, configura el testador un instrumento o mecanismo privado de solución de controversias y de conflictos particionales (...) En efecto la actuación del contador partidor en el curso del proceso particional cobra su mayor significado cuando concurren una pluralidad de personas y, en consecuencia, confluyen una diversidad de intereses que eventualmente pueden presentarse como antagónicos. Su función principal consiste entonces en articular la partición, sobre la base del mandato testamentario, dirimiendo los eventuales conflictos y colisiones, mediante el ejercicio del poder inherente a su función, que le permite llevar a cabo todas las operaciones particionales y rematar el proceso mediante la liquidación y el reparto de la masa hereditaria y la atribución de los bienes del decuius entre todos los llamados, sin necesidad de contar con su intervención y asentimiento. El comisario, como tal, está unguado de poder suficiente para realizar la partición por sí sólo, de modo que no requiere la intervención de los legitimarios (cfr. Resolución de 29 de marzo de 2004) ni de los BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO Núm. 174 Lunes 22 de julio de 2019 Sec. III. Pág. 79188 cve: BOE-A-2019-10736 Verificable en <http://www.boe.es> herederos, ni por ello es necesario que fuesen éstos «mayores y tuviesen la libre administración de sus bienes». Y puede acometer este encargo con independencia de cómo se presenten los intereses –al margen de su grado de contraposición y de que tengan o no riesgo de colisión– de los llamados a la sucesión. Sólo fuera de ese campo de actuación, cuando se rebasa lo particional, espacio que se delimita por las líneas marcadas por el testador, y se entra en el ámbito dispositivo, se diluyen las facultades del comisario y se hace necesario el concurso y la aprobación unánime de los herederos y demás interesados en la sucesión (...) Consiguientemente, a diferencia de la partición convencional, la partición de herencia hecha por el contador-partidor testamentario se configura como un acto o decisión unilateral en el más amplio sentido del término. Sólo requiere su concurso. De aquí se sigue que no se precise el consentimiento ni la intervención de ningún interesado, al margen del título de su llamamiento o de su carácter legitimario, y cualquiera que sea el «status personae» o civil del mismo y su capacidad de obrar y con independencia, igualmente, de cómo se presenten o confluyan sus intereses, ya sea o no en términos de contraposición. Estas consideraciones permiten constatar que la partición que el contador partidor concluye dentro del ámbito de su competencia, goza de la misma eficacia que la practicada por el testador (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1989); esto es, genera todos los efectos. Especialmente, produce per se, los efectos previstos en el artículo 1.068 del Código Civil, tal y como ha tenido oportunidad de declarar en reiteradas ocasiones este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 27 de diciembre de 1982, 19 de septiembre de 2002, 21 de junio de 2003, 13 de octubre de 2005, y 20 de julio de 2007) (...) La autonomía partitiva del contador partidor determina que la autoría de la partición sea exclusivamente suya. Ciertamente –como ya tiene declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 10 de enero de 2012)– debe tenerse en cuenta que el contador cuando actúe en cumplimiento de la misión que le encomendó el testador ejercita facultades, particularmente la de hacer la partición, que le corresponden por derecho propio, sin que sea dable entender que interviene en representación de los herederos, legatarios, legitimarios o cualquier otra suerte de interesados en la herencia. Su actuación, por ende, no está sujeta a ninguna limitación representativa, ni tampoco necesita del refrendo o ratificación de los afectados por el proceso partitivo verificado, ni de sus representantes voluntarios, o legales, en caso de que alguno de ellos estuviese sujeto a cualquier orden de representación legal (...) Precisamente, como consecuencia de la autoría particional que corresponde en exclusiva al partidor testamentario y de que se trata de una partición unilateral efectuada por el partidor, a diferencia de lo que ocurre en la partición convencional (cfr. 1058 del Código Civil) ningún heredero, ni por sí ni por otro, actúa como otorgante del negocio o acto partitivo. Por ello, aunque estén interesadas en la sucesión personas que no tiene plena capacidad de obrar, no surgen en el curso de la partición conducida por el contador supuestos de actuaciones sujetas a control o refrendo judicial, hipótesis que se limitan a los casos de actuación de un representante legal –sea tutor, curador o defensor judicial– como parte otorgante de un acto particional en nombre de un «alieni iuris». Esta consideración aparece confirmada por el propio artículo 1057.3 del Código Civil que exclusivamente establece como única formalidad especial de este tipo de operaciones particionales verificadas por el partidor testamentario, cuando alguno de los interesados sea menor o incapacitado, la de citar a sus representantes legales a la formación del inventario (...) Como corolario de lo anterior (esto es, de que no hay ninguna relación representativa en este tipo de partición hereditaria, ni ninguna participación negocial –ni en nombre propio ni por representación por parte de ningún interesado en el caudal hereditario, al ser efectuada la partición únicamente por el contador-partidor), puede afirmarse que tampoco puede haber riesgo real de conflicto derivado de que alguno de ellos represente (en el acto partitivo) los intereses de otros, pues como ya se expresó, tal eventualidad queda descartada por la actuación unilateral del contador partidor, en mérito a su función dirimente. El único conflicto posible es el que eventualmente pueda tener el propio contador con los restantes (o alguno de ellos) interesados en la partición hereditaria. Pero una situación de contraposición de intereses con alguno o algunos de aquéllos le inhabilitaría para ejercer esta función particional. Por eso, en prevención de esa eventualidad, el artículo 1.057 permite que se encomiende la «facultad de hacer la partición a cualquier persona que no sea uno de los coherederos», prohibición que hay que entender que se extiende a cualquier persona en la que recaiga la misma

razón justificativa que le inhabilite para ejercer el cargo. Ninguna incompatibilidad parece existir en este caso en que el partidor no tiene ningún interés propio en la herencia cuyo reparto le ha sido encomendado». 4. Centrados en el supuesto de este expediente y respecto a la intervención de los herederos en la partición, de la misma manera que en el supuesto recogido por la Resolución de 18 de junio de 2013, cabe decir, en primer lugar, que, en la escritura concernida por este expediente, en que otorga la partición el contador, intervienen los herederos para aceptar sus adjudicaciones. Sin embargo, esta circunstancia no desdice el carácter unilateral del negocio particional, cuya autoría corresponde en exclusiva al partidor. En efecto, lo que ocurre en este caso es que, a pesar de la unidad documental que representa la escritura pública otorgada, en la misma se formaliza una pluralidad negocial ya que intervienen los herederos a los efectos de optar por unas adjudicaciones conforme la posibilidad que les ha concedido el testador y aceptar las mismas. El instrumento público que da origen a este recurso solemniza por lo tanto, además de la partición, otros actos como la aceptación de la herencia y la aceptación de las adjudicaciones particionales. Mas la concurrencia en un solo documento de esta diversidad negocial no borra ni desdibuja la autonomía de cada acto, y especialmente la autonomía y unilateralidad de la partición, ni los efectos que le son propios. 5. Sentado esto, hay que analizar la incidencia que tiene el hecho de que en esta partición realizada por el contador partidor testamentario se formalice la adjudicación a una persona con capacidad judicialmente modificada. En primer lugar, debe ponerse de relieve que en la escueta calificación impugnada el registrador se limita a objetar que «no consta la autorización judicial, ni la aprobación judicial de las operaciones particionales» y, aunque no precisa expresamente si con la alusión a la autorización judicial se está refiriendo a la aceptación de la herencia, cita genéricamente el artículo 271 del Código Civil. Ciertamente, el artículo 271.4.º del Código Civil, con independencia de la realización simultánea o posterior de la partición hereditaria, establece que será necesaria autorización judicial para aceptar sin beneficio de inventario cualquier herencia. No obstante, atendidas las concretas circunstancias concurrentes (como la existencia de cierta «contemplatio» del negocio partitivo, del que resulta claramente que no se trata de una herencia damnosa, y la realización de la partición por el contador designado por el testador), debe considerarse válida la aceptación realizada y producidos los efectos del beneficio de inventario a favor del tutelado, de suerte que las consecuencias de la eventual inobservancia por el tutor del requisito legal debatido han de quedar limitadas al ámbito de la responsabilidad de dicho representante legal por incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de su cargo (así resulta de la interpretación finalista y sistemática de los artículos 233, 271.4.º, 272 y 279 del Código Civil; cfr. la Resolución de este Centro Directivo de 24 de abril de 2001). En segundo lugar, hay que recordar lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 1057 del Código Civil, que exige que en los casos de que haya en la partición coherederos sometidos a la patria potestad, tutela o curatela, el contador-partidor deberá inventariar los bienes de la herencia, con citación de los representantes legales o curadores de dichas personas, lo que, en el supuesto concreto de este expediente, cohonesta con la intervención que se ha hecho de la tutora en la escritura. Por otra parte, el artículo 272 del Código Civil dice que «no necesitarán autorización judicial la partición de la herencia ni la división de cosa común realizadas por el tutor, pero una vez practicadas requerirán aprobación judicial», lo que se corresponde con el artículo 1060 del mismo texto legal en su redacción dada por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria: «Cuando los menores o personas con capacidad jurídica modificada judicialmente estén legalmente representados en la partición, no será necesaria la intervención ni la autorización judicial, pero el tutor necesitará aprobación judicial de la partición efectuada». La segunda parte del artículo 1060 se refiere a la intervención del defensor judicial designado en los casos de oposición de intereses u otros exigidos por la ley -lo que no ha ocurrido en el presente expediente-, para el cual se exige la aprobación judicial de la partición efectuada si el letrado de Administración de Justicia no hubiera dispuesto otra cosa al hacer el nombramiento. Así pues, no habiendo oposición de intereses, no es precisa la autorización ni la intervención judicial en ninguno de los supuestos de representación de menores o personas con capacidad modificada judicialmente, por parte de los tutores o padres que ejercen la patria potestad, pero para el caso de los tutores se exige por la ley la aprobación judicial de la partición efectuada. Habiendo oposición de intereses, lo que no se ha señalado en este expediente, se exigiría el nombramiento de un defensor judicial que requerirá la aprobación del juez si el letrado de Administración de Justicia no hubiera dispuesto otra cosa en el nombramiento. Sentado que no es necesaria la autorización judicial previa, ahora la cuestión es, si en la realización del inventario de los bienes de la herencia por el contador-partidor, el requisito de la citación de los representantes legales, de los curadores o de los tutores, debe cumplir las mismas exigencias que su intervención en una partición, es decir, si es precisa la aprobación judicial posterior. En el supuesto de este expediente, el registrador, en su lacónica nota, exige la autorización previa y la aprobación posterior, aunque no argumenta las razones para ello. El notario recurrente, tras aclarar el error en su advertencia de la escritura, acepta la aprobación posterior tan solo para la eficacia de la adjudicación hecha a la persona con capacidad judicialmente modificada sin que afecte a la de los demás coherederos. En primer lugar, hay que decir que la aprobación en su caso, lo es de toda la partición y no solo de algunas de las adjudicaciones. En segundo lugar, hay que recordar la doctrina que emana de la Resolución de 18 de junio de 2013, según la cual, «precisamente, como consecuencia de la autoría particional que corresponde en exclusiva al partidor testamentario y de que se trata de una partición unilateral efectuada por el partidor, a diferencia de lo que ocurre en la partición convencional (cfr. 1058 del Código Civil) ningún heredero, ni por sí ni por otro, actúa como otorgante del negocio o acto partitivo. Por ello, aunque estén interesadas en la sucesión personas que no tiene plena capacidad de obrar, no surgen en el curso de la partición conducida por el contador supuestos de actuaciones sujetas a control o refrendo judicial, hipótesis que se limitan a los casos de actuación de un representante legal -sea tutor, curador o defensor judicial- como parte otorgante de un acto particional en nombre de un «alieni iuris»». En consecuencia, en el caso de este expediente, no es necesaria la autorización judicial previa para la partición formulada por el contador-partidor testamentario, ni tampoco posterior, al no apartarse las actuaciones realizadas por el partidor de lo meramente particional. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 26 de junio de 2019.-El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/22/pdfs/BOE-A-2019-10736.pdf>

- R. 26-6-2019.- R.P. Coria.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH.** «Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial

tramitado conforme al art. 201 LH». El registrador opone dudas de identidad de la finca objeto del expediente. Y la Dirección las estima justificadas, ya que «se fundamentan en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca, según resulta de los antecedentes del Catastro que acertadamente fueron consultados para emitir y justificar la calificación; a ello cabe añadir la magnitud del exceso conjuntamente con la alteración de los linderos»; tales alteraciones «denotan un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria»; y, frente a las alegaciones del recurrente, añade que «la identidad de una finca registral con una parcela catastral no puede justificarse por un certificado municipal que así lo afirme, ya que no compete al Ayuntamiento [sino al registrador] efectuar tal identificación»; y que «la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes excluye la indefensión o perjuicio a los mismos, sin embargo no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terreno no documentadas». R. 26.06.2019 (Notario Andrés Diego Pacheco contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 22.07.2019).

Resolución de 26 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial por la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En el recurso interpuesto por don Andrés Diego Pacheco, notario de Coria, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial por la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Hechos I Mediante acta otorgada en Torrejoncillo el día 12 de marzo de 2018, ante el notario de Coria, don Andrés Diego Pacheco, con el número 452 de protocolo, los titulares de la finca registral número 2.162 de dicha localidad requirieron el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual se concluyó mediante acta autorizada por el mismo notario el día 25 de enero de 2019, con el número 112 de protocolo. II Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Coria, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha 8 de febrero de 2019, N. P. G. presenta a las diez horas y treinta minutos, Acta de Notoriedad de Rectificación de descripción, Superficie o Linderos, conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, autorizada en Coria, el veinticinco de enero de dos mil diecinueve, número de protocolo 112/2.019, por el Notario don Andrés Diego Pacheco, por la que dicho Notado, estima justificada por notoriedad la rectificación de la descripción de los linderos y superficie de la finca 2162 de Coria, en virtud de dicho Artículo y a favor de don A. M. R. y doña P. M. C., iniciada mediante Acta de fecha 12 de Marzo de 2018, protocolo 452, y que causa el asiento 1991 del Diario 65. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: Se suspende la práctica del asiento, al existir dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente, tal y como ya se advirtió en la certificación expedida tras el acto inicial, existiendo una falta de correspondencia entre la representación gráfica aportada y la finca registral inscrita, no pareciendo que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio, habiéndose comprobado alteraciones sobre la realidad física exterior que se pretende acotar con la nueva descripción, tal y como resulta de la consulta de la cartografía catastral del inmueble, que refleja claramente un aumento de superficie, así como un cambio perimetral del contorno del inmueble, incluyendo una superficie solapada con otra referencia catastral, resultando no incontrovertido, que no se trate de rectificar un erróneo dato registral, encubriendo el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional, siendo el cauce apropiado la previa inmatriculación de esta última y su posterior agrupación a la registral preexistente. Se pretende pasar de 96 m² a 278 m², lo cual implica un exceso desproporcionado y relevante, además de resultar del catastro la circunstancia de tener la referencia catastral indicado en el título una superficie inicial pequeña, modificándose después a la que se pretende reflejar ahora, amén de existir una superficie solapada de gran parte de la superficie a actualizar con otra referencia catastral a determinada fecha (22-V-02), que implica la posible existencia de algún negocio traslativo o de modificación de entidad hipotecaria no formalizado debidamente y sin que hubiese accedido al Registro. Por todo lo expuesto a la vista de la representación gráfica disponible, utilizada con carácter auxiliar, existen dudas de identidad a que la representación gráfica de la finca puede encubrir algún negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria. Arts.18 LH, 66 LH, 201 LH, y doctrina DGRN (por todas, R.20-VII-2018). Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación, podrá (...) Coria siete de marzo de 2019. El Registrador (firme ilegible) Fdo.: Alfonso López Villarroel.» III Contra la anterior nota de calificación, don Andrés Diego Pacheco, notario de Coria, interpuso recurso el día 28 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «A) Hechos.–(...) Se trata de dilucidar si el señor registrador puede basar su calificación en: – Las dudas sobre la identidad de la finca, basadas en la falta de correspondencia entre la representación gráfica y la finca registral inscrita, basándose, fundamentalmente, en que de la cartografía catastral resultaría (se entiende que del histórico catastral, aunque el señor registrador no lo especifica), en resumidas cuentas, un cambio perimetral físico del contorno del inmueble. – La existencia de un negocio traslativo, por ser un exceso de superficie relevante y haberse producido los cambios en el histórico catastral antes citados. Y si, habida cuenta de las pruebas aportadas en el expediente, tanto las dudas sobre la identidad de la finca como sobre la existencia de un negocio traslativo, pueden sostenerse. En efecto, entre las pruebas practicadas y la propia descripción registral y catastral de la finca, el notario recurrente estima que no existen suficientes elementos para colegir que se trate de la misma finca o que haya habido algún negocio traslativo previo que justifique el aumento de superficie. En primer lugar, los linderos que constan en el registro de la propiedad son: Frente y derecha entrando, calle de su situación; izquierda, F. R. C.; y fondo, herederos de P. H. P Según la descripción catastral, que es la que los requirentes pretenden que acceda al registro, los linderos son: Frente, calle de su situación; derecha entrando, (...) S.L. y M. C. S. L.; izquierda, Calle y D. A. G.; y fondo, J. M. M. G. Aunque aparentemente ha existido una alteración de linderos fijos (antes, calle de su situación es frente y derecha; ahora, frente e izquierda) de la representación gráfica incorporada al instrumento se puede apreciar claramente que, dependiendo de dónde se encuentre el acceso al inmueble desde su calle principal, esta se puede encontrar al frente y a la derecha o al frente y a la izquierda. Es decir, al existir un entrante en la calle y rodear esta al inmueble por dos lados, es la ubicación concreta de la puerta de acceso la que determinará si la calle está al frente y a la derecha (si la puerta estuviese orientada al este) o al frente y a la izquierda (si la puerta estuviese orientada al norte, que es la ubicación que atribuye actualmente catastro), sin que, realmente, ambas circunstancias sean contradictorias.

El resto de linderos no son fijos, con la particularidad de que, si la puerta de acceso se encuentra orientada al este, al fondo linda con "F. R. C." según registro; y si la puerta está orientada al norte, linda a la derecha con "(...) SL", según catastro, lo que reafirmaría la circunstancia expresada. Tanto las dudas sobre la identidad de la finca como sobre la existencia de un negocio traslativo están, básicamente, fundadas sobre alteraciones en el histórico catastral. Si bien estas alteraciones pueden haber existido, por sí mismas no tienen por qué significar que se ha producido un negocio traslativo encubierto o una "absorción" de un predio colindante ya que, además de que el catastro pudiera resultar también erróneo, entre las pruebas aportadas al expediente se encuentra un certificado municipal que, indubitadamente, establece que la finca registral (y su ubicación anterior) se corresponde con la ubicación actual y la finca con la referencia catastral objeto del expediente. Es la convicción del notario recurrente que esta prueba, por sí sola, debería solventar las dudas del señor registrador y acredita, sin ningún género de duda, que ambos recintos físicos son el mismo y solo existe un error fundamentalmente superficial. A mayor abundamiento, la no oposición de los colindantes acreditaría la inexistencia de una supuesta "absorción" de un predio colindante en algún negocio traslativo. Según la resolución de ese centro directivo de 8 de noviembre de 2018, una grave desproporción en la diferencia de superficie justificaría las dudas, pero la certificación municipal aludida las disipa al establecer que ambos recintos se refieren a la misma finca, reforzada por la similitud de linderos fijos (dada la peculiar ubicación de la calle que rodea a la finca por dos lados). B) Fundamentos de Derecho.—Mis afirmaciones son apoyadas por las normas citadas». IV El registrador de la Propiedad de Coria emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 437 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016 y 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017. 1. Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria. El registrador opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente, las cuales se advirtieron en la certificación expedida tras el acta inicial, basadas en la falta de correspondencia entre la representación gráfica aportada y la finca registral inscrita, no pareciendo que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio; en la existencia de alteraciones sobre la realidad física exterior (superficie y perímetro) según consulta de la cartografía catastral del inmueble y de sus antecedentes catastrales; así como la inclusión de superficie solapada con otra referencia catastral, de modo que parece añadirse a la originaria finca registral una superficie colindante adicional; a lo que añade la desproporción de la alteración superficial pretendida. El notario autorizante recurre alegando que la alteración de linderos fijos se debe a un cambio en la orientación de la entrada al inmueble; que las alteraciones que resultan de los antecedentes catastrales por sí mismas no tienen por qué significar que se ha producido un negocio traslativo encubierto o una «absorción» de un predio colindante ya que el Catastro pudiera resultar también erróneo; que se aporta certificado municipal que establece que la finca registral (y su ubicación anterior) se corresponde con la ubicación actual y la finca con la referencia catastral objeto del expediente; y que la no oposición de los colindantes acreditaría la inexistencia de una supuesta «absorción» de un predio colindante en algún negocio traslativo. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes: – La finca registral consta inscrita con 96 metros cuadrados de superficie. – Según la representación gráfica catastral que se incorpora al acta, la nueva superficie de la finca es 278 metros cuadrados. – Según los antecedentes catastrales la parcela catastral con referencia 6795740QE1169N0001XO constaba con una superficie de 76 metros cuadrados habiéndose alterado posteriormente la misma, con modificación de su perímetro y superficie, alcanzando ésta los 280 metros cuadrados, y, actualmente, 278 metros cuadrados. – El acta presentada incorpora certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento de Torrejoncillo que expresa «que el inmueble sito en Torrejoncillo (Cáceres), al sitio que antes se llamó (...), hoy (...), según escritura pública (Finca Registral 2.162), es el mismo que el ubicado en la actualidad en Calle (...), según resulta de certificación catastral con referencia 6795740QE1169N0001XO». 2. Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, 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. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) 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; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado. 3. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas». Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación

gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita. Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas 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 –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación. 4. En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Así sucede en el caso de este expediente en el que en la certificación ya se advirtieron las dudas de identidad que motivan este recurso. Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016). 5. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, 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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca según resulta de los antecedentes del Catastro que, acertadamente, fueron consultados para emitir y justificar la calificación. A ello cabe añadir la magnitud del exceso conjuntamente con la alteración de los linderos. Según se expone con detalle en la calificación, tales alteraciones que ha sufrido la finca en la realidad física denotan un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria. Tales evidencias no resultan desvirtuadas por las alegaciones del recurrente. En primer lugar, de la documentación presentada no resulta diligencia ni prueba alguna que acredite la existencia de errores en el Catastro que justifiquen la modificación operada en el mismo con exclusión de una adición de terrenos. En segundo lugar, la identidad de una finca registral con una parcela catastral no puede justificarse en base a un certificado municipal que así lo afirme, ya que no compete al Ayuntamiento efectuar tal identificación, más allá de certificar las cuestiones relativas a las alteraciones en el nombre de la calle o en el número de policía (cfr. artículo 437 del Reglamento Hipotecario), correspondiendo al registrador la labor de calificar la identidad de la representación gráfica aportada con la finca registral, en los términos expuestos en el fundamento tercero de esta Resolución. Por último, si bien la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes excluye la indefensión o perjuicio a los mismos, sin embargo ello no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terreno no documentadas. Por todo ello, en el caso de este expediente, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, a la vista de las alteraciones en la realidad física de la finca que resultan de los antecedentes catastrales. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 26 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/22/pdfs/BOE-A-2019-10737.pdf>

- R. 26-6-2019.- R.P. Viver.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: DERECHO DE VUELO: DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO PARA CONSTITUIRLO. PROPIEDAD HORIZONTAL: DERECHO DE VUELO: DETERMINACIÓN DE SUS TITULARES.** Se trata de una escritura de declaración de obra nueva, constitución de propiedad horizontal y configuración de un derecho de vuelo o sobreedificación. La registradora señala dos defectos: –«En la descripción del edificio sobre el que va a constituirse la propiedad horizontal, no se hace referencia alguna a las terrazas que luego aparecen integrando alguno de los elementos privativos», lo que considera necesario para la constitución del derecho de vuelo. La Dirección entiende que las terrazas no son elementos comunes por naturaleza, sino por destino, y que pueden ser configuradas como elementos privativos o parte de ellos, que es lo que ocurre en este caso; y de ahí deduce que no es necesaria su descripción o referencia en la descripción del edificio en su conjunto. –«No resulta claro si ese derecho [de vuelo] se lo reservan los propietarios actuales de los elementos privativos tres, cuatro y cinco, o si es un derecho que corresponderá a los que en cada momento sean propietarios de los elementos privativos tres, cuatro y cinco». La Dirección entiende que «la mera interpretación gramatical, lógica y adecuada para que tal norma estatutaria produzca efecto conduce a admitir que deba entenderse que la misma atribuye el derecho de vuelo a los que en cada momento sean los propietarios de los elementos privativos referidos». En cuanto a las terrazas, dice la Dirección que no queda claro si el defecto es considerado por la registradora como obstáculo a la inscripción de la obra nueva o solo de la propiedad horizontal; pero en realidad, no parece que la

registradora cuestionara si las terrazas podían ser privativas o no, sino si tenían que referirse en la descripción total del edificio como base del futuro derecho de vuelo; quizá la respuesta debía ser negativa, porque el derecho de vuelo se constituye sobre el edificio (art. 16.2 RH) y no sobre la terraza, pero no porque las terrazas fueran comunes o privativas. La cláusula estatutaria sobre el derecho de vuelo decía: «Dado que los propietarios tienen por su condición dominical el derecho a vuelo o sobreedificación del edificio hasta que las ordenanzas municipales lo permitan, quieren configurar el mismo o limitar su ejercicio, de manera que sólo se puede ejecutar, en su caso, sobre las dos terrazas de la planta primera y las dos terrazas de la planta segunda, y ello en los siguientes términos: ...». La Dirección, aun reconociendo que la cláusula en cuestión podría haber sido redactada de modo más preciso, considera «determinante» que se atribuye el derecho de vuelo o sobreedificación a los «propietarios» «por su condición dominical»; pero la verdad es que la duda no solo es entre propietarios presentes o futuros, sino también entre los propietarios de las terrazas o todos los del inmueble. En cambio, la Dirección parece cuestionar otras imprecisiones en la que no puede entrar por no haberse planteado en la calificación, «en relación con los requisitos de carácter objetivo o material, su extensión o alcance (número de plantas, ubicación, plazo de ejercicio, características físicas de la construcción, etc.), ni en cuanto a las facultades de configuración jurídica y modificación del propio título de constitución de la propiedad horizontal de que se dota a sus titulares, ni, en fin, en cuanto a la posibilidad de que una vez materializada la obra las nuevas construcciones puedan integrarse en alguno de los elementos privativos ya existentes o bien constituirse como nuevos elementos independientes, o los criterios objetivos que se establecen para la modificación de las cuotas de copropiedad». R. 26.06.2019 (Notario Eduardo-José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Viver) (BOE 22.07.2019).

Resolución de 26 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Viver, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad y división en régimen de propiedad horizontal. En el recurso interpuesto por don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Viver, doña Sonsoles Verdejo García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad y división en régimen de propiedad horizontal. Hechos I Mediante escritura autorizada por don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana. el día 11 de diciembre de 2018, con el número 1.558 de protocolo, se formalizaron operaciones de declaración de obra nueva por antigüedad de un edificio sito en el término municipal de Montanejos, división en régimen de propiedad horizontal y disolución de comunidad del citado inmueble. II Presentada el día 8 de enero de 2019 la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Viver, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Viver. N.º Entrada: 29 N.º Protocolo: 1558/2018. N.º de entrada: 29/2019 Asiento: 1830 del Diario: 37. Visto por doña Sonsoles Verdejo García, Registradora de la Propiedad de Viver, el procedimiento registral iniciado con el número de entrada 29/2019, como consecuencia de la presentación en este Registro del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, obrante en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos. El documento objeto de la presente calificación, es la escritura autorizada el 11/12/2018, por el Notario de Castellón de la Plana, don Eduardo José Delgado Terrón, número de protocolo 1558/2018, que fue presentada telemáticamente, el día 08/01/2019, con el número de asiento 1830 del diario 37, habiendo sido presentado el mismo momento el correspondiente documento justificativo del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. En dicha escritura L. S. G., M. R. P. S. y Arrendamientos Ovimar, S.L., dueños de la finca número 1703 del término municipal de Montanejos, declaran haber construido una edificación en término municipal de Montanejos, en la calle (...); la cual divide en régimen de propiedad horizontal en cinco elementos independientes, para posteriormente extinguir la comunidad existente entre ellos sobre los citados elementos independientes, adjudicándose L. S. G. y M. R. P. S. los elementos dos, cuatro y cinco, y Arrendamientos Ovimar, S.L., los elementos uno y tres. Defectos: 1. No se acredita el cambio de finca rústica a urbana, así como de los nuevos datos de localización de la finca inscrita. Estando inscrita la finca registral como una finca de nueve áreas, cincuenta y ocho centiáreas de tierra pastizal de segunda, en la partida (...), se describe ahora como un solar en la calle (...), con 776,82 metros cuadrados. En este caso, no resulta suficiente la certificación catastral para acreditar dicho cambio, ya que no coincide ninguno de los datos de la finca inscrita con la que resulta de la certificación catastral: la superficie, la ubicación y los linderos son distintos y, además, existen edificaciones en la parcela catastral que tampoco están inscritas. Tampoco coinciden totalmente los datos de titularidad. Por tanto, no es posible con esos datos establecer la correspondencia entre la finca inscrita y la parcela catastral. 2. En la descripción del edificio sobre el que va a constituirse la Propiedad Horizontal, no se hace referencia alguna a las terrazas, que luego aparecen integrando alguno de los elementos privativos. Es necesario que aparezcan descritas en la finca matriz, especialmente, en este caso, ya que después se ha constituido un derecho de vuelo para poder edificar precisamente sobre las mismas. 3. En relación a la cláusula séptima de los estatutos en la que se configura un derecho de vuelo, no resulta claro, si ese derecho se lo reservan los propietarios actuales de los elementos privativos tres, cuatro y cinco, o si es un derecho que corresponderá a los que en cada momento sean propietarios de los elementos privativos tres, cuatro y cinco. Fundamentos de Derecho. 1. Deberá acreditarse mediante certificación del Alcalde, tal y como prevé el artículo 437 del Reglamento Hipotecario. No siendo suficiente la certificación catastral, que no cumple con los requisitos del artículo 43 de la Ley del Catastro Inmobiliario. 2. Artículo 5 Ley de Propiedad Horizontal, art. 9 y 202 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, 45 y 53 RD 1093/1997. 3. Artículos 9 LH, 16 y 51 RH, 3 b), 10,12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, RDGRN 13 junio, 18 noviembre 2002, 13 septiembre de 2003, 15 de septiembre de 2009, STS 30 de marzo de 2010, 10 mayo de 1999. En cuanto a la necesidad de aclarar el alcance del derecho de vuelo constituido. La [sic] Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 junio de 2002 y 13 de septiembre de 2003, entre otras han señalado que: «Por ello, la constancia registral de esa genérica facultad de elevar plantas de la vivienda referida o construir sobre la misma no puede tener más valor que el de una simple mención de un derecho sin naturaleza real, que resulta contraria a las exigencias del denominado principio de especialidad, que impone la determinación precisa y completa de los derechos que pretenden su acceso al Registro así en sus elementos subjetivos y objetivos, cuanto en su contenido y alcance (cfr. artículos 9 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). Consecuentemente, resulta aplicable el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual la construcción de nuevas plantas y cualquier alteración de estructura o fábrica del edificio en propiedad horizontal que afecte al título constitutivo requiere acuerdo del resto de los propietarios que fije la naturaleza de la modificación, las alteraciones que se originen en la descripción de la finca y la variación de las cuotas». La STS 30 marzo de 2010: «La

naturaleza misma del derecho, limitativo del dominio, consistente en la facultad de levantar nuevas construcciones en el edificio, excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad. La actuación unilateral del promotor o del propietario único o los pactos acerca del modo de construir, duración y demás requisitos que impone el art. 16.2 R.H. forman el contenido real del derecho, por lo que tienen eficacia frente a terceros, que deben tener conocimiento de la exacta determinación de su naturaleza y extensión que, por otra parte, se inscribe en el Registro de la Propiedad, cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales. En el presente caso, la incorporación de la reserva al título y su posterior inscripción no han conformado de manera adecuada un derecho que no ha llegado en términos tales de poder identificar hasta qué extremo se extiende en lo que hace al número de construcciones y al tiempo de su ejercicio, lo que no sólo ha impedido a los futuros adquirentes tomar conocimiento preciso de las condiciones en que se va a llevar a cabo la obra y disponer en su vista lo que a su derecho pudiera convenir en orden a la adquisición de la casa, sino que ha dejado a la comunidad en una situación de absoluta provisionalidad en cuanto a la futura configuración del inmueble, o en aspectos tan sustanciales para quienes la integran como son las cuotas de participación, el mantenimiento de los servicios o el ejercicio de sus derechos dominicales; todo lo cual la hace incompatible con el régimen jurídico de la propiedad horizontal.» Y por último, y con carácter general cabe citar como fundamento, el principio de legalidad en su aspecto de calificación registral, que se refleja en el artículo 18, apartado 1.º de la Ley Hipotecaria, al establecer que: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro», y lo que resulta del art. 98 del Reglamento Hipotecario: «El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.» En su virtud, acuerdo con fecha de hoy: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de esta nota de calificación, por la concurrencia de los defectos subsanables que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de las mismas. Contra la anterior calificación, podrá (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sonsoles Verdejo García registrador/a de Registro Propiedad de Viver, a día veintinueve de enero del año dos mil diecinueve.» III Solicitada el día 15 de febrero de 2019 calificación sustitutoria, ésta correspondió a la registradora de la Propiedad interina de Castellón de la Plana número 4, doña Cristina Martínez Ruiz, quien, con fecha 25 de febrero de 2019, confirmó íntegramente la calificación anterior. Contra la nota de calificación sustituida, don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, interpuso recurso el día 26 de marzo de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Hechos y fundamentos de derecho: Se recurre la calificación (...) si bien sólo en cuanto a los defectos señalados como 2 y 3, habiendo sido la misma escritura objeto de calificación por el registrador sustituto (Doña Cristina Martínez Ruiz), quien ha desarrollado la calificación hasta el punto que parece que lo que ella suspendería sería la inscripción de la división horizontal (que también se acompaña), siendo el documento objeto del recurso y los hechos y fundamentos de derecho, los que se transcriben a continuación: – Defecto señalado como número 2: En cuanto al defecto 2, se recurre porque en la escritura están cumplidos todos los requisitos que exige la normativa para la declaración de una obra nueva por antigüedad: hay un certificado de un técnico que acredita la antigüedad y la descripción: hace constar destino, plantas, superficie construida y ocupada, y se añade la georreferenciación de la superficie ocupada en la parcela. Por lo tanto, es evidente que si están cumplidos todos los requisitos que se exigen, la consecuencia es la inscripción. El fundamento de la Registradora es que como luego se configura jurídicamente en la escritura el derecho a sobreeedificar (lo que se hace en los estatutos de la división horizontal), se ha añadido algo más (la determinación de las terrazas), es algo que contradice la normativa y puede conducir a resultados jurídicos perjudiciales: Si el notario se limita a declarar la obra nueva cumpliendo única y exclusivamente los requisitos exigidos por la ley (destino de la edificación, plantas, superficie total construida y superficie ocupada por la edificación, más la georreferenciación), ello no impide que sin embargo, en la división horizontal se pueda hacer constar «el acceso» a los diferentes elementos resultantes de la división horizontal, o que los pisos lindan con «escalera», «ascensor» o «patios de luces» respecto de los que nada se ha dicho, o que en la descripción de ellos se consigne la existencia de «balcones o terrazas». Es que esta manera de actuar jurídicamente es la que desde siempre se ha seguido, sin que nunca los registradores le hayan puesto problema alguno. No puede ser que un modelo de escritura que se puede haber inscrito ya en cuatro o cinco registros diferentes, ahora ya no sirva. La postura de la registradora Doña Sonsoles Verdejo García es absurda porque de seguirse, jamás se podrá añadir en la división horizontal, en la descripción de los pisos o locales que la componen o en los estatutos, nada que no conste en la previa declaración de obra nueva. Citar resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que determinan los requisitos de las obras nuevas (y más de las que se declaran por antigüedad), sería labor casi interminable. Pero para que no haya dudas, de las más recientes es la de Resolución de 30 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la que se indica «El artículo 28.4 de la Ley de Suelo permite la inscripción de edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. En la citada certificación catastral descriptiva y gráfica consta una superficie gráfica de parcela de 94 metros cuadrados y una superficie construida de 188 metros cuadrados...». En mi caso, se ha acreditado por certificación de técnico. Como ya he dicho, no se entiende que la suspensión de la obra nueva por parte de la registradora se produzca por la falta de indicación de la existencia de las terrazas en ella, cuando las mismas constan en los planos del arquitecto y forman parte de la certificación de éste y que están perfectamente detalladas en la división horizontal. – Defecto señalado como número 3: En cuanto a este defecto, yo espero que la Dirección General de los Registros y del Notariado, concluya que no puede mantenerse, porque a cuantos compañeros he leído el artículo de la división horizontal, ninguno ha planteado la más mínima duda, y cuando a continuación he leído el defecto, todos han concluido que si siempre se habla de «los propietarios» y además se trata de un artículo de la propiedad horizontal, que es el régimen jurídico de un edificio, los criterios hermenéuticos han de concluir que la norma rige para los que en cada momento sean los propietarios de los elementos tres, cuatro y

cinco. Vuelvo a reproducir el precepto, de forma separada al resto de la escritura, para que la Dirección General de los Registros y del Notariado compruebe en el primer momento del recurso, que no genera ninguna duda interpretativa: «Artículo 7. Dado que los propietarios tienen por su condición dominical el derecho a vuelo o sobreedificación del edificio hasta que las ordenanzas municipales lo permitan, quieren configurar el mismo o limitar su ejercicio, de manera que sólo se puede ejecutar, en su caso, sobre las dos terrazas de la planta primera y las dos terrazas de la planta segunda, y ello en los siguientes términos: 1.ª Se podrá levantar, sobre la terraza situada a la derecha, perteneciente al elemento tres, una planta más; y sobre la terraza de la planta primera del elemento cuatro dos plantas más, y sobre las terrazas de la planta segunda (elemento cinco), una planta más en cada una de las terrazas [sic]. Siempre que se construyen las nuevas plantas se destinarán a vivienda, con la misma extensión de superficie de las terrazas, siempre y cuando resulte permitido por la normativa urbanística aplicable. Dicho [sic] derechos podrán ejercitarse separadamente, esto es, en fases. Dichas viviendas, de construirse, tendrán la configuración y serán de características semejantes al edificio del que forma parte. Cuando se ejercite el derecho y se declare la construcción, la Propiedad Horizontal podrá tener el mismo número de elementos independientes, en cuyo caso lo construido formará parte de alguno de los elementos ya existentes, o constituir nuevos elementos independientes, pudiendo el propietario del derecho modificar por sí solo la obra nueva y división horizontal, determinando los nuevos coeficientes de participación de los elementos independientes de la división horizontal, los cuales habrán de ser proporcionales a la superficie construida de los mismos. Para el caso de que transcurra un plazo superior a treinta años, sin que ningún propietario haya usado de su derecho dominical, deberán reunirse nuevamente los propietarios del edificio para su nueva configuración; y de lo contrario, para su ejercicio será siempre preciso el consentimiento de todos los copropietarios de inmuebles.» V La registradora emitió informe el día 29 de marzo de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 396 del Código Civil; 1, 9, 20 y 202 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 5, 10, 14, 17 y 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 51 del Reglamento Hipotecario; 27, 28 y 65 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; 45, 51 y 52 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; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2006, 16 de julio de 2009, 9 de octubre de 2010 y 13 de mayo de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 14 de febrero de 2004, 14 de junio de 2010, 24 de marzo de 2011, 2 de junio y 11 de diciembre de 2012, 5 de marzo, 2 de abril y 5 de agosto de 2013, 21 de enero, 11 de marzo, 14 de mayo y 17 de octubre de 2014, 28 de febrero, 26 de mayo y 1 de julio de 2015, 1 de marzo, 30 de mayo y 21 de septiembre de 2016, 28 de junio de 2017 y 22 de mayo y 19 y 31 de julio de 2018. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad y constitución de la misma en régimen de división horizontal, en cuyos estatutos se configura además un derecho de vuelo o sobreedificación. La registradora suspende la inscripción por tres defectos, de los que son objeto de impugnación los dos siguientes: a) En la descripción del edificio sobre el que va a constituirse la propiedad horizontal, no se hace referencia alguna a las terrazas que luego aparecen integrando alguno de los elementos privativos. Es necesario que aparezcan descritas en la finca matriz, especialmente, en este caso, ya que después se ha constituido un derecho de vuelo para poder edificar precisamente sobre las mismas. b) En relación a la cláusula séptima de los estatutos en la que se configura un derecho de vuelo, no resulta claro si ese derecho se lo reservan los propietarios actuales de los elementos privativos tres, cuatro y cinco, o si es un derecho que corresponderá a los que en cada momento sean propietarios de los elementos privativos tres, cuatro y cinco. En el supuesto de hecho del presente expediente concurren las siguientes circunstancias relevantes para su resolución: – En la descripción del edificio cuya construcción se declara se identifica la parte de la cabida de la parcela ocupada por la edificación, con aportación de su georreferenciación, y la parte libre de edificación, y se señala el número de plantas del edificio, los pisos o locales existentes en cada una de ellas, sus respectivas superficies, así como la superficie de elementos comunes en cada planta. Del cotejo de las respectivas superficies de cada planta resulta que el edificio tiene una configuración escalonada al ser progresivamente descendente la extensión de la superficie construida en cada una de las plantas baja, primera y segunda respectivamente, dato que, como se verá, resulta relevante para comprender las singulares características del supuesto de hecho del presente expediente. – Dicha descripción es coincidente con la que figura en la certificación del técnico incorporada a la escritura, en la que además se afirma que la edificación «se encuentra terminada desde el año 1970 y tiene una antigüedad de más de 25 años». – En la misma escritura los propietarios del total inmueble lo constituyen en régimen de propiedad horizontal dividiéndolo en un total de cinco elementos privativos independientes (los elementos uno y dos se configuran como sendos locales comerciales, el primero en planta sótano segundo, sótano primero y planta baja, y el segundo en planta sótano primero y planta baja; y los elementos tres, cuatro y cinco como sendas viviendas, el tres y cuatro en planta primera, y el quinto en planta segunda). La descripción de dichos elementos privativos resulta congruente en cuanto a su ubicación y superficie con la descripción del edificio en el que se integran, surgiendo no obstante la discrepancia que ocasiona este recurso en lo relativo a las terrazas que figuran en la descripción de alguno de los elementos privativos. En concreto: a) Respecto del departamento número tres se indica como parte de su descripción lo siguiente: «Cuenta con una terraza de veintiocho metros y treinta decímetros cuadrados (28,30m²) –que no computa como superficie construida– situada a la derecha de la vivienda». b) Respecto del departamento número cuatro se incluye igualmente en su descripción lo siguiente: «Cuenta con una terraza de veintiocho metros y setenta y cinco decímetros cuadrados (28,75m²) –que no computa como superficie construida– situada al fondo». c) Y respecto del departamento número cinco, se incluye asimismo en su descripción lo siguiente: «Cuenta con dos terrazas una de cien metros y ochenta decímetros cuadrados (100,80 m²) –cuya superficie no computa como superficie construida– situada a la izquierda de la vivienda, y otra situada al fondo de setenta y cinco metros y setenta y siete decímetros cuadrados (75,77 m²) –cuya superficie no computa como superficie construida–». – El artículo 7 de los estatutos que se aprueban para la comunidad es del siguiente tenor literal: «Artículo 7.–Dado que los propietarios tienen por su condición dominical el derecho a vuelo o sobreedificación del edificio hasta que las ordenanzas municipales lo permitan, quieren configurar el mismo o limitar su ejercicio, de manera que sólo se puede ejecutar, en su caso, sobre las dos terrazas de la planta primera y las dos terrazas de la planta segunda, y ello en los siguientes términos: 1.ª Se podrá levantar, sobre la terraza situada a la derecha, perteneciente al elemento tres, una planta más; y sobre la terraza de la planta primera del elemento cuatro dos plantas más, y sobre las terrazas de la planta segunda (elemento cinco), una planta más en cada una de las terrazas. Siempre que se construyen las nuevas plantas se destinarán a vivienda, con la misma extensión de superficie de las terrazas, siempre y cuando resulte

permitido por la normativa urbanística aplicable. Dichos derechos podrán ejercitarse separadamente, esto es, en fases. Dichas viviendas, de construirse, tendrán la configuración y serán de características semejantes al edificio del que forma parte. Cuando se ejercite el derecho y se declare la construcción, la Propiedad Horizontal podrá tener el mismo número de elementos independientes, en cuyo caso lo construido formará parte de alguno de los elementos ya existentes, o constituir nuevos elementos independientes, pudiendo el propietario del derecho modificar por sí solo la obra nueva y división horizontal, determinando los nuevos coeficientes de participación de los elementos independientes de la división horizontal, los cuales habrán de ser proporcionales a la superficie construida de los mismos. Para el caso de que transcurra un plazo superior a treinta años, sin que ningún propietario haya usado de su derecho dominical, deberán reunirse nuevamente los propietarios del edificio para su nueva configuración; y de lo contrario, para su ejercicio será siempre preciso el consentimiento de todos los copropietarios de inmuebles». – En la misma escritura calificada los otorgantes convienen la disolución de la comunidad existente sobre la totalidad del inmueble y se adjudican los diferentes pisos y locales resultantes de la división horizontal (en concreto, los elementos números dos, cuatro y cinco a los cónyuges don L. S. G. y doña M. R. P. S., por un lado, y los elementos uno y tres a la mercantil «Arrendamientos Ovimar, S.L.»). El recurrente se opone a los defectos indicados en la calificación objeto de recurso conforme a las alegaciones que han quedado por extenso transcritas en los hechos de la presente. 2. Comenzando por el defecto señalado bajo el número 2 de la calificación, primero de los recurridos, lo primero que ha de observarse es que no queda claro si el defecto es considerado por la registradora como obstáculo a la inscripción de la obra nueva (lo que impediría igualmente la inscripción subsiguiente de la división horizontal) o bien únicamente respecto de esta última. El recurrente lo entiende en el primer sentido, pero en la fundamentación jurídica invocada por la registradora se cita igualmente en apoyo de su calificación en cuanto a tal defecto el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, junto con los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria y 45 y 53 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, relativos estos últimos a los requisitos de inscripción de las declaraciones de obra nueva, lo que obliga a analizar el defecto desde ambas perspectivas. En primer lugar, en relación con los requisitos descriptivos de la edificación objeto de una declaración de una obra nueva por antigüedad, resulta conveniente recordar, como ha señalado este Centro Directivo en diversas ocasiones (vid. Resoluciones de 30 de mayo de 2016 y 31 de julio de 2018), para la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva existen en nuestra legislación dos vías distintas, la ordinaria del apartado primero del artículo 28 de la actual Ley de Suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida. Y como señaló la Resolución de esta Dirección General de 22 de julio de 2014, el instituto de la prescripción para declarar obras nuevas (acogido en el artículo 20.4 texto refundido de la Ley de Suelo, hoy 28.4) puede ser alegado tanto por un otorgante que edifica sin obtener ningún permiso de la autoridad municipal competente, como por el que sí lo obtuvo pero eventualmente se extralimitó en lo edificado. En relación con esta segunda vía, ha señalado igualmente este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 5 de agosto de 2013) que el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones ex artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, y entre ellos los específicamente contemplados en el artículo 28, apartado 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. En concreto este precepto condiciona la inscripción de las obras nuevas antiguas al requisito de la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha sea «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen, junto con la identificación de la porción del suelo ocupada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica a que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, los requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro. 3. En el presente caso la controversia se centra en el requisito relativo a la acreditación de «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», en cuanto a este último elemento (identidad descriptiva). Dicha acreditación podrá tener lugar, según se desprende de los citados artículos 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a través de cuatro vías documentales distintas: certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, de los que se han de desprender los dos extremos citados, esto es, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. En el presente expediente la discrepancia se centra en si cumple o no este último condicionante, es decir, si la certificación del técnico, en la que – contra lo que se afirma en el recurso– ninguna referencia se hace a las terrazas de las entidades tres, cuatro y cinco, habilita para inscribir una declaración de obra nueva por antigüedad y subsiguiente constitución del inmueble en régimen de propiedad horizontal, cuando en la descripción que se contiene en tres de los elementos privativos de esta última aparecen las citadas terrazas, omitidas tanto en la citada certificación técnica como en la descripción del edificio que se hace en la previa declaración de obra nueva. Delimitados los términos de la controversia en la forma indicada, y no existiendo objeción alguna por parte de la registradora en su calificación sobre la concurrencia de los restantes requisitos resultantes de los preceptos citados rectores de esta materia, habrá que convenir en que de poder confirmarse el defecto analizado ello constituiría causa obstativa para la inscripción de la división de la finca en régimen de propiedad horizontal, pero no necesariamente para la previa inscripción de la obra nueva, pues la identidad descriptiva que exige el reiterado artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo se proyecta sobre los elementos de la construcción a que se refiere específicamente el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (además de la delimitación georreferenciada de la porción del suelo ocupada que exige el artículo 202 de la Ley de Suelo), como requisitos mínimos pero suficientes, esto es, «el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente», extremos todos ellos que figuran tanto en la descripción del edificio hecha con ocasión de la

formalización de la obra nueva como en la certificación del técnico aportada. Y no se olvide que en cuanto a la suficiencia de esta certificación técnica a los efectos indicados, como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 16 de diciembre de 2013 (en relación con el artículo 20.4 del texto refundido de la Ley del Suelo de 2008, correspondiente con el 28.4 actual), «la Ley no establece ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Es cierto que este Centro Directivo ha exigido también que se incorpore como elemento necesario para completar la descripción del edificio la individualización de la superficie correspondiente a cada planta en aquellos casos en que el edificio cuya obra nueva se declara vaya a ser objeto de división horizontal o cuando la licencia municipal incorporada a la escritura exprese los metros cuadrados de tales plantas. En este sentido la Resolución de 14 de enero de 2013, vinculando este tema al principio de especialidad, impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, con cita de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009, afirmando que «los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados en cumplimiento de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. En orden a la declaración de una obra nueva, no acompañada de individualización de sus elementos con acceso independiente a un elemento común o a la vía pública –división horizontal, lo que aquí no ocurre– la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales, en el Registro, no puede imponer más precisión en cuanto a la descripción de su superficie, que la que afecta a su individualidad, es decir, la total construida y útil, única que puede ser exigida quedando salvado con ello, en cuanto coincidente con la licencia que ha servido de base a la declaración, todos los requisitos administrativos exigibles por la legislación urbanística aplicable. Ha de observarse que cuando la declaración de obra nueva no se refiere a edificio sobre el que vaya a constituirse en principio, una división horizontal, como ocurre en el presente caso en que se trata de una vivienda unifamiliar, el objeto del derecho sobre la edificación forma un todo unitario sin partes determinadas, por lo que sólo es preciso, como mínimo exigible, que se exprese la superficie de la parcela ocupada por la edificación y el total de metros cuadrados edificados, tal como señala el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (...) No obstante, cuando la licencia municipal que se incorpore a la escritura exprese los metros cuadrados de cada planta, podría exigirse esa mayor concreción, pero no es éste el caso planteado ni tampoco alude a ese supuesto la nota calificadora». Pero ocurre que precisamente en el caso del presente expediente este requisito descriptivo complementario de la identificación de la superficie correspondiente a cada planta del edificio, e incluso su desglose por entidades privativas ubicadas en cada planta y por elementos comunes correspondientes a las mismas, aparece adecuadamente integrado en la descripción del edificio cuya construcción se declara, por lo que ningún reproche puede hacerse desde esta perspectiva a la pretensión de inscripción de la declaración de la obra nueva. 4. Distinta de la anterior es la perspectiva desde la que debe analizarse la misma objeción antes examinada (falta de incorporación a la descripción del edificio en la escritura y en la certificación técnica aportada de las terrazas integradas en los elementos privativos tres, cuatro y cinco) en relación con la pretensión de la inscripción de la división horizontal del edificio, pues en este caso debemos partir del régimen jurídico específico establecido por su ley especial, esto es, la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, cuyo artículo 5 dispone, en lo que ahora interesa, que «el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano». No cabe duda alguna de que tanto la remisión que en este precepto se hace a la legislación hipotecaria (cfr. artículo 202) y el reenvío que, a su vez, esta última hace a la «legislación sectorial aplicable en cada caso», que en todo caso incluye en su genérica expresión la legislación urbanística y las normas de la misma a que se ha hecho mérito más arriba, como la necesidad de una interpretación conjunta e integradora de tales normas con el precepto transcrito de la Ley sobre propiedad horizontal, conducen a la conclusión de que la suma de las superficies asignadas en la descripción de la totalidad de los pisos y locales, resultantes de la división, no podrán exceder de la superficie correspondiente al edificio, ni en su totalidad, ni en relación a cada una de sus plantas cuando el cómputo se haga en razón a la superficie correspondiente a los pisos y/o locales ubicados en cada una de ellas. Y ciertamente en el presente caso la superficie asignada a las cuatro terrazas que se incluyen en las respectivas descripciones de los elementos privativos antes reseñados no figuran en la descripción del edificio, ni en la escritura ni en la certificación del técnico, esto es, son superficies adicionales o excedentarias respecto de las que resultan de la declaración de la obra nueva. Sin embargo, esta aparente objeción para la inscripción se disipa en el momento en que se observa que, como se señala en la descripción de las propias terrazas, la superficie que respectivamente se les asigna «no computa como superficie construida», lo cual se corresponde con la concreta tipología de las terrazas de que se trata como «terrazas a nivel», según se desprende de la circunstancia que más arriba se indicó relativa a que el edificio tiene una configuración escalonada al ser progresivamente descendente la extensión de la superficie construida en cada una de las plantas baja, primera y segunda respectivamente, de donde se infiere que la superficie de las reiteradas terrazas se corresponde con la propia de la cubierta de la planta inferior, en la parte que no es al propio tiempo soporte de la construcción de la planta superior, lo que requiere una explicación sobre su naturaleza jurídica al condicionar ésta tanto su consideración como elemento privativo o común, como su régimen descriptivo al depender éste, conforme al artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, de su referida configuración o carácter común o privativo. 5. Como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 19 de abril de 2007 (y ha reiterado en otras posteriores, entre ellas en la más reciente de 19 de julio de 2018), el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio, «elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas» (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). Ahora bien, es igualmente cierto, como ha señalado en

varias ocasiones este Centro Directivo (Resoluciones de 31 de marzo de 2005, 5 de julio de 2016 y 17 de enero y 19 de julio de 2018), que tanto la doctrina como la jurisprudencia han venido reconociendo el hecho de que ciertos elementos comunes no agotan toda su potencialidad en la finalidad que desempeñan, sino que, sin perjudicar la misma, pueden ser de uso exclusivo del propietario de algún elemento privativo. De este modo, la posibilidad de configurar como anejo de las viviendas o locales el derecho de uso exclusivo de zonas concretas y determinadas del inmueble, aunque tengan el carácter de elemento común, es perfectamente posible dentro de la libertad que tienen los propietarios de configurar estatutariamente el régimen de la propiedad horizontal, quedando vinculados «ob rem» siempre que tanto el derecho de uso como el objeto del mismo queden suficientemente identificados, conforme a las exigencias previstas en la Ley (el artículo 53, regla b), de las normas complementarias del Reglamento Hipotecario, aprobadas por el Real Decreto 1093/1997, relativo a la transmisión de cuotas indivisas con adscripción de uso, además de estar referido a las plazas de garaje, no agota la totalidad de posibilidades dentro de la libertad de configuración de la propiedad horizontal vía estatutos). En este sentido, como ha señalado la doctrina, hay una sutil pero ampliamente compartida distinción entre el concepto de terraza y el concepto cubierta del edificio. La cubierta como elemento necesario de parcelación cúbica o delimitación del vuelo o espacio edificado es siempre elemento común por naturaleza. Sin embargo, las terrazas como zona pisable, no son elemento común por naturaleza. 6. En este sentido se ha pronunciado también la jurisprudencia. Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1992 afirma que «las terrazas que sean cubiertas de todo o parte del inmueble, tienen en principio la conceptualización legal de elementos comunes del edificio, pues así lo establece el artículo 396 del código civil, si bien la descripción, no de «numerus clausus», sino enunciativa, que dicho precepto hace de los elementos comunes no es, en la totalidad de su enunciación, de «ius cogens», sino de «ius dispositivus», lo que permite que bien en el originario título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, bien por acuerdo posterior de la comunidad de propietarios (siempre que dicho acuerdo se adopte por unanimidad) puede atribuirse carácter de privativo (desafectación) a ciertos elementos comunes que, no siendo por naturaleza o esenciales, como el suelo, las cimentaciones, los muros, las escaleras, etcétera, lo sean solo por destino accesorios, como los patios interiores, las terrazas a nivel o cubiertas de parte edificio, etcétera» (vid. también las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 1993 y 3 de febrero de 1994). Modernamente se viene distinguiendo en la doctrina entre las terrazas superiores (terrados o azoteas), y las llamadas terrazas a nivel (resultado de una construcción escalonada), como sucede en el supuesto de hecho del presente expediente, con acceso exclusivo a través del propio elemento privativo al que están vinculados, que son de uso, e incluso de propiedad, privativa. Las primeras, por su parte, pueden ser tanto un elemento común de uso común, como un elemento común de uso privativo o, incluso, un elemento de propiedad privativa, y en este último supuesto, como entidad independiente o como anejo de otra entidad privativa (si bien en el caso de que en el título constitutivo no se prevea otra cosa, debe considerarse como elemento común). Así lo corrobora igualmente la jurisprudencia, como la contenida en la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 2015, en la que, con cita de otras anteriores (vid. Sentencias de 8 de abril de 2011 y 18 de junio de 2012) declara que: «Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen por elementos comunes y privativos. Dentro de los denominados elementos comunes, algunos tienen tal consideración por su propia naturaleza y otros por destino. La diferencia estriba en que los primeros no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio, mientras que los denominados elementos comunes por destino, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, podrían ser objeto de desafectación». Y aplicando dicha diferenciación al caso concreto de las terrazas afirma que las mismas «son unos de los denominados elementos comunes por destino y por tanto pueden ser objeto de desafectación», si bien aclara que «ello no significa que la parte de ellas que configura la cubierta y el forjado del edificio, que son elementos comunes por naturaleza, pueda convertirse en elemento de naturaleza privativa (STS de 8 de abril de 2011)». Por tanto, el uso exclusivo de la terraza, entendido ésta como concepto físico y jurídico distinto al de cubierta, conforme a la distinción jurisprudencial reseñada, no es uno de esos elementos que por su carácter necesario e imprescindible para el adecuado uso y disfrute de los elementos privativos, no pueda ser adscrito o asignado a uno o varios de estos. Todo ello sin perjuicio de que la cubierta del edificio no pueda perder su naturaleza de elemento común debido a la función que cumple en el ámbito de la propiedad horizontal, y ello pese a que la terraza situada en la última planta del edificio, se configure como privativa (vid. Sentencias de 17 de febrero de 1993, 8 de abril de 2011, 18 de junio de 2012 y 24 de abril de 2013, entre otras). En el presente caso estamos en presencia de un supuesto de terrazas a nivel a las que, conforme a la doctrina y jurisprudencia reseñadas, puede atribuirse carácter de privativo (desafectación), en caso de que originariamente hubieran tenido carácter de elementos comunes, por no tener dicho carácter por su propia naturaleza. No son elementos comunes esenciales (como el suelo, las cimentaciones, los muros, las escaleras, etcétera) sino sólo por destino. Y si puede atribuirse a dichas terrazas tal condición privativa sobrevenidamente por medio de su desafectación, nada impide que tal condición se le atribuya originariamente desde el mismo momento de la constitución del régimen de propiedad horizontal, por medio de su incorporación directa en la descripción de los elementos privativos en el que se integran. Este es el caso del presente expediente en que ya «ab initio» las reiteradas terrazas a nivel se configuran como parte integrante de los elementos privativos números tres, cuatro y cinco de la división horizontal (sin que, por tanto, resulte aplicable la doctrina de este Centro Directivo según la cual en el régimen de propiedad horizontal es elemento común todo aquello que no se configura como privativo, pues en este caso sí se configura como privativo: vid. Resoluciones de 5 de octubre de 2000 y 27 de enero de 2006, entre otras), pero con la particularidad de que la superficie que se les asigna a dichas terrazas no puede computar como superficie construida, por su propia configuración física al ser mera «cubiertas de parte del edificio», como dicen las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 1993 y 3 de febrero de 1994, por razón de la estructura escalonada del mismo, lo que supone que dicha superficie no tenga que ser incorporada a la descripción del conjunto del edificio, ni resultar por tanto incongruente ni incompatible con su existencia la descripción que del conjunto de dicho edificio se hacen en la previa declaración de la obra nueva. En consecuencia, debe revocarse el primer defecto de la calificación impugnada. 7. El segundo de los defectos impugnados es el relativo a la configuración del derecho de vuelo que se realiza en los estatutos de la propiedad horizontal en los concretos términos de su artículo 7 más arriba transcrito. El derecho de vuelo es un derecho real sobre cosa ajena, con vocación de dominio, por el que su titular tiene la facultad de elevar una o varias plantas o de realizar construcciones bajo el suelo, adquiriendo, una vez ejercitado, la propiedad de lo construido. Hemos de tener en cuenta que el derecho de vuelo es un derecho de carácter siempre urbano que no lleva consigo el deslinde de la propiedad del suelo y la del edificio, al contrario de lo que ocurre en el derecho de superficie. En el derecho de vuelo, por el contrario, la nueva planta construida se integra en un régimen de propiedad horizontal, de modo que el dueño de dicha planta es copropietario del suelo, al

considerarse éste un elemento común. Tiene su regulación en el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, que tras la reforma de 4 de septiembre de 1998 dispone que el derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del apartado 3 del artículo 8 de la Ley y sus concordantes. Pero esta normativa fue posteriormente anulada en parte, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001. En la inscripción se harán constar las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento y las normas de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción. Así pues, es un derecho real en cosa ajena con vocación de ser un derecho perpetuo, que nace limitado para convertirse en una cotitularidad dominical. Su origen es una comunidad inicial que culmina necesariamente en un régimen de propiedad horizontal. El derecho de vuelo no puede pertenecer al propietario del suelo, de lo contrario nos encontraríamos con una simple facultad del dominio. Por tanto, el derecho de vuelo sólo puede nacer por transmisión a un tercero o por reserva al tiempo de enajenar el edificio o parte de él, como ha determinado la reiterada doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones en los «Vistos»). Puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 28 de marzo de 2008, que es indudable que el ejercicio del derecho de vuelo constituido comporta necesariamente una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, que podrá llevar a término por sí solo el titular de tal derecho si se le atribuye al constituirse éste, sin que sea necesario el concurso del resto de los propietarios del inmueble, tanto para ejercitarlo como para reflejar, documentalmente, las modificaciones que el ejercicio de tal derecho necesariamente ha de comportar en el título constitutivo, siempre que se realice dentro de los límites legalmente establecidos (entre ellos los relativos a la necesaria fijación de las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento –artículo 16.2, letra a), del Reglamento Hipotecario–). En una primera fase, el titular tiene derecho a construir una o más plantas dentro de las limitaciones urbanísticas. En la segunda fase, el titular adquiere la propiedad de lo construido y no hay duda de que es éste es un derecho perpetuo. Si el edificio no estaba constituido en régimen de propiedad horizontal se constituirá. Si lo estaba, se fijarán las nuevas cuotas por unanimidad al ser una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque este Centro Directivo permitió la cláusula estatutaria por la que el propietario antes de la enajenación de los diferentes pisos o locales, se reservase el derecho a elevar plantas en un tiempo determinado, expresando que las cuotas serían proporcionales a su extensión y fijadas por el titular del derecho en su día, pudiendo alterar las de las demás. Todo ello es consecuencia inmediata de que, a diferencia de la construcción que se lleve a cabo sobre fincas de propiedad completamente separada, que accederán al dominio de conformidad con las reglas generales de la adquisición de nuestro Código Civil (cfr. artículo 353), en el caso del régimen de propiedad horizontal la especialidad de su regulación excepciona la aplicación del principio de adquisición, según se desprende del artículo 396 del mismo Código, que incluye entre los «los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute», el vuelo y las cubiertas, con el alcance que ha quedado examinado «supra». 8. En el presente caso la configuración del derecho de vuelo contenido en el artículo 7 de los estatutos de la comunidad no ha suscitado objeción alguna en la calificación impugnada en relación con los requisitos de carácter objetivo o material, su extensión o alcance (número de plantas, ubicación, plazo de ejercicio, características físicas de la construcción, etc.), ni en cuanto a las facultades de configuración jurídica y modificación del propio título de constitución de la propiedad horizontal de que se dota a sus titulares, ni, en fin, en cuanto a la posibilidad de que una vez materializada la obra las nuevas construcciones puedan integrarse en alguno de los elementos privativos ya existentes o bien constituirse como nuevos elementos independientes, o los criterios objetivos que se establecen para la modificación de las cuotas de copropiedad. Todo ello ha de estimarse pues conforme a la doctrina antes reseñada de este Centro Directivo en relación con el derecho de vuelo. La objeción suscitada por la registradora en su calificación se centra en el elemento subjetivo del derecho, y en particular en la falta de concreción de su titular o titulares, dada la duda que plantea la redacción del reiterado artículo 7 de los estatutos al aludir genéricamente a los «propietarios» sin concretar si se refiere a los propietarios actuales o futuros, a todos ellos o exclusivamente a los que lo son o sean (actualmente o en el futuro) de los concretos elementos privativos (números tres, cuatro y cinco) de los que forman parte las respectivas terrazas sobre las que se concreta el derecho de vuelo en el citado artículo 7 de los estatutos de la comunidad. La cuestión se centra en la interpretación que de la cláusula estatutaria concreta y específica hace el recurrente en contraposición de la que resulta de la nota de la registradora. Es necesario tener en cuenta que las normas estatutarias deben interpretarse a la luz de las normas sobre interpretación recogidas en nuestro Código Civil por lo que hay que estar a los criterios hermenéuticos que las mismas establecen, que comprenden no sólo el literal sino también los destinados a determinar la verdadera voluntad del disponente y el sentido general de las cláusulas. Ciertamente, la cláusula en cuestión podría haber sido redactada de modo más preciso. Pero la mera interpretación gramatical, lógica y adecuada para que tal norma estatutaria produzca efecto conduce a admitir que deba entenderse que la misma atribuye el derecho de vuelo a los que en cada momento sean los propietarios de los elementos privativos referidos, sin necesidad de especificar que se trata de quienes lo sean en el momento de la constitución del régimen de propiedad horizontal o quienes lo sean en el futuro. En este sentido, es determinante que se atribuye el derecho de vuelo o sobreedificación a los «propietarios» «por su condición dominical» y las construcciones habilitadas por el derecho de vuelo, al estar delimitadas materialmente en cuanto a su extensión por la propia delimitación física de las terrazas en las que se concreta su posible ejercicio, deben adscribirse igualmente al mismo dominio de los elementos privativos en que se integran o a que pertenecen las terrazas. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 26 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/22/pdfs/BOE-A-2019-10738.pdf>

- R. 27-6-2019.- R.P. Fraga.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: DEMANDA CONTRA UNA SUBCOMUNIDAD NO INSCRITA COMO TAL PERO CON LIBRO DE ACTAS.** Inscrita una finca como una sola y con un solo régimen de propiedad horizontal con dos bloques, se dispone la anotación preventiva de demanda en reconocimiento de una servidumbre de paso contra la subcomunidad del bloque I, cuya existencia y órganos no están previstos en los estatutos, si bien se había legalizado para ella un libro de actas. La registradora deniega la anotación por no figurar demandados los titulares de todos y cada uno de los elementos independientes

que constituyen la subcomunidad. Dice la Dirección que «debe entenderse perfectamente posible la anotación preventiva de demanda que interpone el propietario único de una fase de un inmueble en régimen de propiedad horizontal que pretende la declaración o constitución de una servidumbre de paso sobre determinados elementos comunes de una comunidad de propietarios, cuando consta demandado el presidente de la junta de propietarios de la subcomunidad afectada, que no se puede considerar jurídicamente inexistente al tener los libros legalizados por la registradora de la propiedad». Debe suponerse que pesa en la solución de la Dirección, y en la que ofrecía la nota registral, el hecho de que el demandante era propietario de todos los elementos del bloque II, por lo que entre demandante y demandada sumaban la totalidad de la finca. De otra forma parecería excesivo reconocer a la legalización del libro de actas un carácter constitutivo de la existencia de subcomunidades, máxime con el laxo criterio que ha seguido la Dirección para tales legalizaciones; es más que dudoso que se hubiera admitido una escritura de constitución de servidumbre otorgada voluntariamente por la subcomunidad, y debe ser por tanto igualmente dudosa la admisión de su constitución contenciosa. La registradora no parecía cuestionar la posible legitimación pasiva de la subcomunidad, sino que consideraba la constitución de servidumbre como un acto dispositivo que requería la intervención individual de los propietarios y no solo el acuerdo de su «subjunta»; la Dirección repite su doctrina de la distinción entre actos colectivos de la junta y «aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios», y entiende que solo es necesario el acuerdo colectivo, al tratarse de servidumbre sobre elementos comunes. R. 27.06.2019 (Medan 2002, S.L.), contra Registro de la Propiedad de Fraga) (BOE 25.07.2019).

- **Resolución** de 27 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Fraga, por la que se deniega la práctica de una anotación de demanda de reconocimiento de servidumbre de paso dirigida contra una subcomunidad de propietarios. En el recurso interpuesto por don A. M. C., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Medan 2002, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Fraga, doña María José Caubet Suanzes, por la que se deniega la práctica de una anotación de demanda de reconocimiento de servidumbre de paso dirigida contra una subcomunidad de propietarios. Hechos I En mandamiento expedido el día 14 de enero de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Fraga, dimanante del procedimiento ordinario número 294/2018 seguido a instancia de la mercantil «Medan 2002, S.L.» contra una subcomunidad de propietarios (el bloque I de los dos bloques que integran la comunidad general inscrita) de Fraga, se ordenaba la práctica de anotación preventiva de demanda de reconocimiento de servidumbre de paso hacia el patio de luces comunitario, todo ello sobre la finca registral número 16.360 de Fraga, correspondiente a la finca matriz de todo el edificio. II Presentado el día 16 de enero de 2019 dicho mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad de Fraga, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos de Identificación del Documento. Notaría/Tribunal: Juzgado 1.ª Instancia número 2 de Fraga. Nombre autoridad: O. S. C. Población autoridad: Fraga. N.º protocolo/autos.: 294/2018. N.º entrada: 80/2019. N.º Diario: 71. N.º Asiento: 983/0. En Fraga a 26 de marzo de 2019, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I. El día 16 de enero de 2019 se presentó -asiento 983 del Diario 71- mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Fraga, el día 14 de enero de 2019, dimanante del procedimiento ordinario 294/2018 seguidos a instancia de «Medan, S.L.» contra la subcomunidad de propietarios (...), en virtud del cual se ordena la práctica de la anotación preventiva de demanda sobre la finca registral 16.360 de Fraga, correspondiente a la finca matriz de todo el edificio, en solicitud de reconocimiento de servidumbre de paso hacia el patio de luces comunitario, para acceder a través de la vivienda tipo C de la planta baja del (...), finca registral 17.119 de Fraga, y a través de ella, a través del patio de luces comunitario, al (...). II. La citada finca 16.360 figura dividida en régimen de propiedad horizontal en cuarenta y dos elementos privativos, registrales 17.115 a 17.156 de Fraga. Fundamentos de Derecho: I. Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta Oficina competente por razón del territorio donde radican las fincas, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento. II. En cuanto al fondo de la cuestión, la registradora que suscribe ha resuelto denegar el despacho del documento presentado por el defecto insubsanable de no figurar demandados los titulares de todos y cada uno de los elementos independientes resultantes de la división en régimen de propiedad horizontal de la registral 16.360 de Fraga.-artículos 24 de la Constitución Española, y 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. Principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión y, en el ámbito registral, principios de tracto sucesivo y de legitimación. Contra la presente calificación (...) La registradora de la Propiedad. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María José Caubet Suanzes con firma electrónica reconocida». III Contra la anterior nota de calificación, don A. M. C., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Medan 2002, S.L.», interpuso recurso el día 11 de abril de 2019 mediante escrito y en los siguientes términos: «Primero. Por la propia Registradora de la Propiedad que ha denegado la anotación, se legalizó el libro de actas de la subcomunidad de propietarios demandada, formada por el (...) formada por 23 elementos registrales, 17.117 al 17.212, 17.124 al 17.129, 17.133 al 17.142 al 17.147, todas ellas inclusive, del edificio sito en Fraga, calle (...). El edificio está claramente diferenciado en (...) al que se accede desde la C/ (...) y (...) al que se accede por c/ (...), tal como se puede apreciar (...) en Nota Simple del Registro de la Propiedad. Por lo tanto, la existencia de dicha subcomunidad como elemento diferenciado dentro de la propia comunidad general del edificio, ya se encuentra reconocida y diligenciada. Segundo. Son de aplicación los artículos 42.1 de la Ley Hipotecaria, 396, 397, 398 y 1281 y siguientes del Código Civil; 2, 3, 5, 10, 17 y 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de noviembre y 18 de diciembre de 1995, 13 de marzo de 2003, 11 de julio de 2012 y 10 de mayo de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991, 4 de marzo de 1993, 19 de junio de 2001, 26 de enero de 2002, 15 de marzo de 2012 y 22 de febrero de 2017, así como el artículo 6.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre la capacidad para ser parte en un procedimiento las entidades sin personalidad jurídica. Tercero. La Dirección General de los Registros y del Notariado, ya antes de la entrada en vigor del vigente artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal, admitió la creación de subcomunidades dentro de 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, solución a la que por otra parte se acudía con frecuencia, sin plantear problemas su admisibilidad, a la hora de configurar jurídicamente los locales destinados a plazas de garaje (vid. las Resoluciones de 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991, 19 de junio de 2001 y 26 de enero de 2002). En la Resolución de 15 de marzo de 2012, admitió la constitución de subcomunidad de propietarios constituida sobre

un elemento común (piscina) de suerte que el uso de las instalaciones así realizadas se limite a los propietarios que las han sufragado, entendiéndose que la constitución de tal comunidad de usuarios encontraba amparo en el artículo 2.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, que extiende su aplicación a las comunidades de hecho que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal; y concluía que nada obstaba a que la comunidad de usuarios de la piscina se rigiera por las normas de la citada ley. El vigente artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en la misma mediante la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dispone que se entienden por subcomunidades (a las que se aplicará la Ley sobre propiedad horizontal) las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica. Se reconoce así legalmente lo que era una realidad en la práctica, de la que también ya se había hecho eco la doctrina y la jurisprudencia (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1995 y 11 de julio de 2012). La Dirección General de los Registros y del Notariado admitió, en su Resolución de fecha 15/03/2012, la constitución de subcomunidad de propietarios constituida sobre un elemento común (en concreto, una piscina) de modo que la utilización de las instalaciones así realizadas se limitase a los propietarios que las habían sufragado, considerando que la constitución de tal comunidad de usuarios encontraba amparo en el artículo 2.b) de la Ley 49/1960, que extendía su aplicación a las comunidades de hecho que reuniesen los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal; concluyendo que nada obstaba a que la comunidad de usuarios de la piscina se rigiera por las normas de la citada Ley 49/1960. Con las Sentencias del Tribunal Supremo de fechas 03/01/2007 y 20/10/2007 se instauró una doctrina innovadora en cuanto a la atribución de responsabilidades a las subcomunidades. Así, decían las citadas resoluciones de la Sala Primera del Alto Tribunal que se puede atribuir responsabilidad a un bloque, o portal, de los daños causados por los elementos comunes exclusivos de ese bloque, sin participación de los propietarios de los restantes, aunque no exista referencia alguna en el título constitutivo o con posterioridad a las posibles subcomunidades que asumen las obligaciones derivadas de su mantenimiento, en la que no participan los restantes comuneros. Cuarto. Conforme a lo anterior, la subcomunidad de propietarios demanda lo es porque se pretende la creación de una servidumbre de paso sobre los elementos que son única y exclusivamente utilizados por los propietarios de dicho (...), es decir, portal y escaleras, para acceder al patio de luces por la vivienda del demandante, por lo que es posible la anotación preventiva de dicha demanda puesto que estamos hablando de la creación de unos derechos reales. Quinto. Entendemos que la labor de la Sra. Registradora de la Propiedad no es entrar en un fondo de asunto judicial, cual es la legitimación pasiva de una subcomunidad, o un litisconsorcio pasivo necesario, cosa que deberá dilucidar S.S.ª dentro del procedimiento. Única y exclusivamente se le está solicitando la anotación preventiva de demanda mediante la que se hace constar registralmente el ejercicio de una acción que puede provocar una modificación jurídico real de la situación inscrita. El supuesto está contemplado con carácter general en el Art. 42.1 L.H.: Podrá pedir anotación preventiva de su derecho el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. La anotación se realizará con la extensión prevista en el art. 100 RH para los documentos judiciales, es decir, limitándose a la competencia del Juez o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento, a las formalidades extrínsecas del documento y a los obstáculos derivados del Registro, sin entrar en ningún caso en los fundamentos que hayan servido de base al Juez para adoptar su resolución». IV Mediante escrito, de fecha 8 de mayo de 2019, la registradora se ratificó en su calificación negativa, emitió informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hizo constar que el día 12 de abril de 2019 se dio traslado del recurso a don José-María Galindo Clarimón, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Fraga, en calidad de funcionario autorizante, para que en el plazo de cinco días desde su recepción, realizara las alegaciones que considere oportunas. Y el día 22 de abril de 2019 se le dio a dicho funcionario autorizante nuevo traslado del recurso, no habiéndose recibido alegaciones por su parte. De su informe, y del historial registral que acompañaba, resultaban como datos registrales relevantes, el que la citada finca registral 16.360 del término de Fraga figuraba dividida en régimen de propiedad horizontal en 42 elementos privativos, fincas registrales 17.115 a 17.156 de Fraga, y consistía en una edificación formada por dos bloques o portales, bloque I, con acceso por una calle, y bloque II, con acceso por otra calle, comunicados entre sí a nivel de las plantas sótanos. Las fincas registrales sitas en el bloque I pertenecían a distintos propietarios, entre las que se halla la finca registral número 17.119 perteneciente a la entidad actora «Medan 2002, S.L.». Las fincas registrales sitas en el bloque II pertenecían todas ellas a la entidad actora «Medan 2002, S.L.». También resultaba que en los estatutos o reglas de la comunidad inscritas en el Registro en el folio de la finca matriz, no estaba prevista la creación de dicha subcomunidad ni se preveía la existencia de un órgano colectivo especial para tratar los intereses específicos de cada bloque o portal. En cambio, sí que constaba inscrito, conforme al artículo 4 de los estatutos o reglas de comunidad, que los propietarios del local-garaje formarían entre ellos una comunidad proindiviso ordinaria dentro de la comunidad general de todo el edificio, y que, conforme al artículo 9, nombrarían entre ellos un presidente que representaría a esa comunidad en juicio y fuera de él y, especialmente, en la comunidad general de todo el edificio. No constaba nota marginal de haberse legalizado ningún libro de actas correspondiente a la comunidad general de propietarios, ni a ninguna subcomunidad. Sí que constaba diligenciado, con fecha 16 de abril de 2008, por la registradora, doña María José Caubet Suanzes, pero sin constancia de ello en los folios registrales, el libro de actas de «la subcomunidad de propietarios formada por el bloque I, formada por 23 elementos registrales (cuyos números de fincas se especifican en la diligencia) del edificio sito en Fraga, calle (...)». Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 2, 5 y 19 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 415 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de agosto de 2014 y 17 de octubre de 2016. 1. Una determinada finca registral (la numero 16.360 de Fraga) consistente en una edificación formada por dos bloques (bloque I y bloque II) figura dividida en régimen de propiedad horizontal en 42 elementos privativos. Se interpone demanda contra la subcomunidad de propietarios del bloque I y por mandamiento se ordena la práctica de anotación preventiva de demanda de reconocimiento de servidumbre de paso hacia el patio de luces comunitario, todo ello sobre la finca registral 16.360 de Fraga, correspondiente a la finca matriz de todo el edificio. Se da la circunstancia de que en los estatutos o reglas de la comunidad inscritas en el Registro en el folio de la finca matriz, registral 16.360, no está prevista la creación de dicha subcomunidad ni se prevé la existencia de un órgano colectivo especial para tratar los intereses específicos de cada bloque o portal. No obstante, se da la circunstancia de que consta diligenciado con fecha 16 de abril de 2008, por la misma registradora, pero sin constancia de ello en los folios registrales, el libro de actas de «la subcomunidad de propietarios formada por el bloque I, formada por 23 elementos registrales [cuyos

números de fincas se especifican en la diligencia] del edificio». La registradora deniega la práctica de la anotación de demanda por «no figurar demandados los titulares de todos y cada uno de los elementos independientes resultantes de la división en régimen de propiedad horizontal de la registral 16.360 de Fraga». La entidad demandante, y ahora recurrente, que además es titular registral de todos los elementos situados en el bloque II, alega, en síntesis, que la existencia de dicha subcomunidad del bloque I como elemento diferenciado dentro de la propia comunidad general del edificio, ya se encuentra reconocida y diligenciada, y que la labor de la registradora no es entrar en un fondo de asunto judicial, cual es la legitimación pasiva de una subcomunidad, o un litisconsorcio pasivo necesario, cosa que deberá dilucidar la autoridad judicial dentro del procedimiento. 2. La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal dispone en su artículo 2 que «esta Ley será de aplicación: a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5. b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros. c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley. d) A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica. e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos». El artículo 5 señala que: «El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, (...). El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución». Por su parte, el artículo 19 establece que «los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga». Y el artículo 415 del Reglamento Hipotecario dispone que «en las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios a que sea aplicable el artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, los libros de actas de las juntas serán diligenciados con arreglo a las siguientes reglas: (...)». Y en concreto, en la regla séptima, establece que «practicada la diligencia, se pondrá en el folio abierto en el Libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, nota marginal expresiva del número de orden del libro diligenciado, hojas de que se compone y, en su caso, que se expide en sustitución de uno anterior desaparecido. De no estar inscrita la comunidad, se consignarán estos datos en un libro-fichero, que podrá llevarse por medios informáticos». 3. Debe recordarse que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil es aplicable –según expresa el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal– a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, y b) participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. Por tanto, como criterio general, basta con que se acredite la formalización del título constitutivo de una comunidad de propietarios con elementos inmobiliarios, instalaciones o servicios comunes para que puedan legalizarse sus libros de actas en el Registro de la Propiedad, y ello aunque no esté formalizado en escritura pública el título constitutivo ni esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, el título constitutivo de propiedad horizontal no puede perjudicar a terceros si no está inscrito en el Registro de la Propiedad (artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal). Por eso, de no constar la previa inscripción registral, se deben consignar sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, sin que prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate. Ello de acuerdo con la finalidad inspiradora del precepto antes apuntada, totalmente desligada de la inscripción con eficacia erga omnes. En estos casos, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, será necesario que en la diligencia de legalización se exprese –y no solo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización– que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la comunidad de usuarios no se ha consignado, por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización del presente libro y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), ni prejuzga la calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad en caso de que se presentara a inscripción, ni ampara frente a eventuales incumplimientos de la normativa administrativa o urbanística (cfr. Resoluciones de 8 de agosto de 2014 y 17 de octubre de 2016). 4. Bien es cierto, que esta Dirección General ha considerado que debe atenderse a la diversidad de situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, lo que unido a la razón inspiradora de la redacción del citado precepto, hace necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos. Por eso esta interpretación favorable que tiene el Centro Directivo a facilitar la toma de razón de los acuerdos de determinadas comunidades no puede llegar al extremo de admitir la legalización de cualquier tipo de comunidad ordinaria, aun cuando se dote de estatutos o normas, si no cumple las condiciones para la aplicabilidad de la normativa antes reseñada. A este respecto debe recordarse que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil es aplicable, según expresa el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, y b) participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a

dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. De la normativa reseñada se deduce con claridad que para que exista una comunidad de propietarios a la que se aplique la ley de propiedad horizontal no es imprescindible que esté formalmente «constituida con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5», ya que también se aplica la dicha ley «a las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal». En cambio, sólo existirá una subcomunidad a la que se aplique la Ley de propiedad horizontal, «cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica». Y, cuando conforme a las reglas anteriores exista una comunidad o subcomunidad a la que se aplique la ley de propiedad horizontal, para que proceda el diligenciado registral de los respectivos libros de actas no es requisito imprescindible que tal comunidad o subcomunidad conste previamente inscrita en el Registro de la Propiedad. 5. En el presente caso, la comunidad de propietarios integrada por todos los elementos de los bloques I y II sí está debidamente constituida, y además inscrita en el Registro de la Propiedad. La subcomunidad de propietarios integrada por los elementos de tan sólo el bloque I, aunque no está constituida, tiene legalizados sus libros por el registrador de la propiedad, cuya actuación queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). De manera que, como se ha dicho anteriormente, hay una presunción de que de facto existe una subcomunidad que reúne los requisitos necesarios, aunque al no estar inscrita no goce de los efectos del sistema registral (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), pero que es suficiente para poder aplicar a esta subcomunidad las reglas que este centro directivo ha aplicado a los actos colectivos. 6. Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, la última por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir. 7. Para decidir si un acuerdo entra o no en ese ámbito de competencias de la junta como acto colectivo de la misma, cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 19 de abril de 2007, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 24 de abril de 2014, 26 de febrero de 2015 y 29 de marzo de 2017), en materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. artículo 17, regla octava, de la Ley sobre propiedad horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales. Aceptada la citada doctrina por la que se distingue entre aquellas situaciones en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho, de aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad, la cuestión se reduce a determinar si se trata de uno u otro supuesto. En el primer caso las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo imponen la acreditación de que el titular registral de los elementos afectados ha prestado su consentimiento en la forma determinada por la ley, mientras que en el segundo es suficiente acreditar que se ha alcanzado el acuerdo colectivo exigido por la legislación reguladora de la propiedad horizontal. Siguiendo esta doctrina, este Centro Directivo ha tenido la oportunidad de decidir que, en determinados casos, la modificación del título constitutivo de que se trataba consistía en actos de la junta como órgano colectivo de la comunidad, adoptados por unanimidad de los propietarios en los términos previstos en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que no requieren la prestación de consentimiento individualizado de los titulares registrales (así, la desafectación de determinados elementos comunes y ulterior venta de los mismos –Resoluciones de 4 de marzo de 2004, 23 de marzo de 2005 y 30 de noviembre de 2006–; la vinculación «ob rem» de los trasteros a las viviendas, como anejos –Resolución de 31 de marzo de 2005–; o determinada modificación de los estatutos –Resolución de 5 de julio de 2005–). En cambio, ha considerado que la especificación del trastero que corresponde a cada uno de los pisos expresados, en determinadas circunstancias, se trata de un acto que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requiere el otorgamiento de escritura pública en la que los titulares registrales de distintos pisos presten su consentimiento y declaren la superficie y demás elementos identificadores de sus respectivos anejos (Resolución de 12 de diciembre de 2002); y, asimismo, ha concluido que la conversión de un elemento privativo en común es un acto dispositivo que requiere el otorgamiento singular de los titulares registrales del mismo y de sus cónyuges –en régimen de gananciales– en la correspondiente escritura de modificación del título constitutivo (Resolución de 23 de junio de 2001). En el mismo sentido, y más recientemente, esta Dirección General ha considerado que el acuerdo por el que se modifica un elemento inscrito como privativo para que pase a ser elemento común, requiere el consentimiento individual de dicho propietario (Resolución de 29 de marzo de 2017). Y aún más recientemente se ha considerado que la modificación del título constitutivo en sentido de que el uso exclusivo que corresponde a un elemento privativo sobre la azotea, pasando tal uso a ser común de todos los propietarios, requiere del consentimiento individual del titular de aquél elemento (Resolución de 17 de enero de 2018). 8. Siguiendo esta doctrina, debe entenderse perfectamente posible la anotación preventiva de demanda que interpone el propietario único de una fase de un inmueble en régimen de propiedad horizontal que pretende la declaración o constitución de una servidumbre de paso sobre determinados elementos comunes de una comunidad de propietarios, cuando consta demandando el presidente de la junta de propietarios de la subcomunidad afectada que no se puede considerar

jurídicamente inexistente al tener los libros legalizados por la registradora de la Propiedad. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación. Contra esta resolución lo legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 27 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10878.pdf>

- R. 27-6-2019.- R.P. Igualada N° 2.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: CONSTITUIDA POR CONSUMIDOR EN GARANTÍA DE PRESTATARIO NO CONSUMIDOR.** Se trata de un préstamo de carácter empresarial, pero garantizado con hipoteca en garantía de deuda ajena constituida por una persona física que tiene el carácter de consumidor; se pacta y se garantiza un interés moratorio fijo del 9 %, superior en más de dos puntos porcentuales al interés ordinario pactado, también fijo del 3,95 %; la cuestión a resolver es si esa cláusula de interés se ajusta a Derecho y, en caso negativo, si debe modificarse la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios; todo ello en aplicación de la jurisprudencia derivada de la S. 03.06.2016, que considera abusivo, en los préstamos hipotecarios concertados entre un profesional del crédito y un consumidor, un interés de demora superior en más de dos puntos al interés ordinario pactado (R. 19.10.2016 y art. 258.2 LH). La Dirección comienza con una detallada definición del concepto de «consumidor» como persona que actúa en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional (art. 2 Dir. 13/1993, arts. 2 y ss. RDLeg. 1/16.11.2007, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, art. 1 L. 2/31.03.2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, S.TJUE 17.03.1998, asunto Dietzinger); señala luego cómo tanto el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Auto TJUE 19.11.2015, C-74/15, asunto Tarcău, y Auto TJUE 14.09.2016, C-534/15, asunto Dumitras), como, siguiendo al anterior, el Tribunal Supremo (S. 1901/17.05.2018) entienden que no se aplicará la legislación de consumidores a la hipoteca por deuda ajena cuando tal garantía está relacionada con las actividades comerciales, empresariales o profesionales del hipotecante o se concede por razón de los vínculos funcionales que mantiene con el prestatario, como ser socio, administrador o apoderado. En cuanto a los efectos de aquella aplicación, el Tribunal Europeo entiende que «será el juez nacional quien deberá valorar en cada caso, y con las pruebas existentes, si efectivamente la cláusula de garantía en sí misma es nula (si se ha obviado totalmente la legislación de consumo), o bien solo determinadas cláusulas del propio contrato de garantía, o, eventualmente, también del contrato de préstamo, son inaplicables al consumidor garante». Y así, en el caso concreto, resuelve la Dirección que será necesario modificar el pacto de cobertura hipotecaria de los intereses moratorios, que no podrá ser superior al 5,95 % (dos puntos más que el ordinario); pero no el pacto de devengo de intereses moratorios al 9 %, «válido respecto del prestatario no consumidor, e inscribible a esos efectos obligacionales y para posibilitar la fijación de la deuda remanente (arts. 130 LH y 579 LEC)». R. 27.06.2019 (Notaria Paula Alonso Rodríguez contra Registro de la Propiedad de Igualada-2) (BOE 25.07.2019).

Resolución de 27 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Igualada n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por la razón de considerar abusiva la cláusula referida al interés moratorio. En el recurso interpuesto por doña Paula Alonso Rodríguez, notaria de Barcelona, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Igualada número 2, don David Melgar García, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario concedido por la entidad «Caixabank, S.A.» por la razón de considerar abusiva la cláusula referida al interés moratorio. Hechos I Mediante escritura pública autorizada el día 27 de marzo de 2018, con el número 761 de protocolo, por el notario de Barcelona, don Marco Antonio Alonso Hevia, actuando en sustitución y para el protocolo de su compañera de residencia, doña Paula Alonso Rodríguez, dos personas físicas, don O. C. F. y doña V. L. E, y una sociedad, «Gestión para el Tratamiento de la LOPD, S.L.», recibieron un préstamo que otra persona física, doña R. C. P., garantizaba con hipoteca sobre una finca de su propiedad, una casa sita en Piera, perteneciente al Registro de la Propiedad de Igualada número 2, que se declaraba que no era su vivienda habitual, en garantía de un préstamo hipotecario concedido por la entidad «Caixabank, S.A.», con destino a una actividad empresarial, profesional o comercial. II Presentada telemáticamente el mismo día de su otorgamiento dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Igualada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación que, en cuanto a lo que afecta a este recurso, señalaba: «Nota de calificación. Hechos: Único. Se presenta escritura de préstamo hipotecario autorizada por el Notario de Barcelona D. Marco Antonio Alonso Hevia el 27 de marzo de 2018 (n.º 771 [sic]), en la cual, dos de los tres prestatarios son personas físicas, de profesión respectiva «comercial» y «dependienta de comercio» y el tercero una persona jurídica representada a su vez por la primera de las dos anteriores. La hipotecante no deudora es también persona física, de profesión, según la comparecencia, "jubilada". En la cláusula 3.ª se estipula un tipo de interés remuneratorio del 3,95% anual. En la cláusula 6.ª se estipula un tipo de interés de demora del 9%. En la cláusula 8.ª se establece la responsabilidad hipotecaria por intereses de demora hasta un límite de 18 mensualidades al tipo convenido (es decir, al 9%). Fundamentos jurídicos. I Aplicabilidad de la normativa protectora de los consumidores y usuarios a este contrato: En primer lugar, debe partirse de la aplicación al contrato de préstamo objeto de la escritura calificada de dicha normativa y, más concretamente, del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (TRLDCU) y, en los preceptos correspondientes, la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña. Conforme al artículo 3 párrafo 1.º del Texto primeramente citado: "Artículo 3. Concepto general de consumidor y de usuario. A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión." En parecidos términos se expresa la Ley Catalana de Consumo en su artículo 111-2, cuya letra a) considera, a los efectos de la misma, como personas consumidoras y usuarias a las personas físicas o jurídicas que actúan en el marco de las relaciones de consumo en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. Este último Texto, en coherencia con su vocación de regulación general de las relaciones de consumo y de protección de las personas consumidoras y usuarias (v. Artículos 111-1 y 112-1 a 112-5, integrantes del Capítulo II "Principios informadores del derecho de consumo" del Título I del Libro I), mantiene un concepto amplio de aquéllas, en el que se incluyen expresamente los socios cooperativistas en las relaciones de consumo con la cooperativa. Asimismo, el artículo 111-1.2 sujeta a los preceptos de la Ley Las relaciones de prestación de servicios entre las personas físicas empresarias que estén dentro del régimen especial de trabajadores autónomos y las empresas prestadoras de servicios

básicos y servicios de trato continuado, así como las relaciones entre éstas y los entes que tengan la consideración de microempresas de acuerdo con la Recomendación 2003/361/CE, de 6 de mayo. Todo lo cual da cuenta del carácter expansivo de la regulación positiva de las relaciones de consumo y de la clara intención del legislador, tanto estatal como autonómico, de dotar a sus preceptos de la máxima proyección posible, tanto objetiva (tipos de relaciones) como subjetiva (sujetos a los que se extiende la protección legal). Objetivos con los que resultaría incompatible una interpretación reduccionista del ámbito, tanto subjetivo como objetivo, de tales leyes, así como la posibilidad de elusión de sus preceptos mediante la inclusión en los contratos de adhesión de simples manifestaciones formularias, sucintas o genéricas sobre tales extremos. Esto último tiene relevancia en el presente caso. En efecto, a pesar de manifestarse que el préstamo se destina a una finalidad empresarial y de que la prestataria es una sociedad mercantil, lo cierto es que al menos uno de los deudores es persona física y no tiene una profesión que, directa o indirectamente, pueda considerarse relacionada con el objeto social de la sociedad mercantil también deudora. En efecto, la Sra. L. es "dependiente en comercio", por lo tanto, trabajadora por cuenta ajena. El otro deudor es también persona física que actúa en nombre propio (sin perjuicio de que también lo haga como representante de la sociedad mercantil también deudora), y de profesión "comercial", sin más. En cuanto a la hipotecante no deudora, además de persona física, es "jubilada". Entendemos pues que la intervención en nombre propio de los deudores Sres. C. y L. y de la hipotecante no deudora Sra. C., con profesiones que nada tienen que ver con la actividad de la sociedad mercantil prestataria, impide entender el contrato incluido en la excepción del artículo 3 párrafo 1.º TRLDCU. Así resulta tanto de la normativa de que se ha hecho mérito más arriba como de la jurisprudencia que la interpreta. Por lo tanto, tales personas físicas deben ser consideradas frente a la prestamista como consumidoras y usuarias, de acuerdo con lo dispuesto en el precepto transcrito más arriba. Esta conclusión es conforme con la finalidad protectora del TRLDCU, reflejada entre otros en su artículo 8 b), conforme al cual: "Son derechos básicos de los consumidores y usuarios: b) La protección de sus legítimos intereses económicos y sociales; en particular frente a las prácticas comerciales desleales y la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos." Finalidad que comparte La Ley Catalana de Consumo, cuyo artículo 123-1 considera como derecho básico de las personas consumidoras la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales; declarando en su artículo 112-1 el carácter básico y sujeto a especial protección de los derechos en ella reconocidos a las personas consumidoras y usuarias; y afirmando a su vez en el artículo 112-2, que "Las relaciones de consumo deben fundamentarse en la buena fe y el justo equilibrio de las posiciones jurídicas, lo que excluye las prácticas comerciales desleales o abusivas y la inserción de cláusulas abusivas en los contratos". Ha de tenerse en cuenta que el efecto que se pretende con la afirmación de que el préstamo sí se destina a una finalidad empresarial es la no aplicación al mismo de las normas de protección de consumidores y usuarios. Efecto que juega en beneficio exclusivo de la parte que ha redactado unilateralmente el contrato e impuesto en bloque dicha redacción, y que supone, en el extremo relativo a los intereses de demora, la posibilidad de la prestamista de exigir un tipo mayor que el establecido jurisprudencialmente para los contratos sujetos a dicha normativa. De este modo, sostener que la sola presencia como prestatario de un comerciante (artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio) es suficiente para situar al contrato extramuros de la normativa específica reguladora de las relaciones con los consumidores y usuarios, privando de su protección a los demás intervinientes, aunque no sean comerciantes ni profesionales o lo sean de distinto ramo que aquél, sería contrario al espíritu y a la letra tanto del TRLDCU como de los preceptos constitucionales que desarrolla. No puede obviarse el carácter de derecho básico que el propio Texto atribuye a la protección de los legítimos intereses económicos y sociales de los consumidores y usuarios; en particular frente a las prácticas comerciales desleales y la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos (artículo 8 b); ni tampoco el carácter irrenunciable de tales derechos básicos, que el artículo 10 del mismo Texto reconoce: "La renuncia previa a los derechos que esta norma reconoce a los consumidores y usuarios es nula, siendo, asimismo, nulos los actos realizados en fraude de ley de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil." En paralelo, la Ley de Consumo de Cataluña dice en su artículo 112-3 que: "Los derechos que la presente ley otorga a las personas consumidoras son irrenunciables y es nulo cualquier pacto que los excluya." Si la sola presencia de un comerciante ex lege bastase para privar de esa protección legal a los demás intervinientes no comerciantes ni profesionales, se estaría legitimando la renuncia por parte de éstos a derechos reconocidos por la Ley como irrenunciables, con vulneración frontal del precepto transcrito más arriba. En este sentido se ha pronunciado con claridad la Sentencia n.º 135/2017, de 23 de mayo de 2017, del Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Bilbao, en un caso idéntico al presente. Dicho fallo parte de los pronunciamientos del Auto del TJUE (sala Sexta), de 19 de noviembre de 2015, AA C-74/15, caso Dumitru Tarfau vs. Banca Comerciala Intesa Sanpaolo România SA y otros (ECLI: EU: C: 2015: 772), con relación a una cuestión prejudicial relativa a la interpretación de los artículos 1.1 y 2 b) de la Directiva 93/13 sobre cláusulas de los contratos celebrados entre profesionales y consumidores. En la referida resolución, el Tribunal zanja con claridad la cuestión declarando entre otras cosas que: "26. En cuanto a si puede considerarse 'consumidor', en el sentido del artículo [sic] 2, letra b), de la Directiva 93/13, una persona física que se compromete a garantizar las obligaciones que una sociedad mercantil ha asumido contractualmente frente a una entidad bancaria en el marco de un contrato de crédito, procede señalar que si bien tal contrato de garantía o de fianza puede calificarse, en cuanto a su objeto, de contrato accesorio con respecto al contrato principal del que emana la deuda que garantiza [véase, en el contexto de la Directiva 85/577/CEE del Consejo, de 20 de diciembre de 1985, referente a la protección de los consumidores en el caso de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales (DO L 372, p. 31), la sentencia Dietzinger, C-45/96, EU:C:1998:111, apartado 18], se presenta como un contrato distinto desde el punto de vista de las partes contratantes, ya que se celebra entre personas distintas de las partes en el contrato principal. Por tanto, la calidad en la que las mismas actuaron debe apreciarse con respecto a las partes en el contrato de garantía o de fianza. 30. Dadas estas circunstancias, procede responder a las cuestiones prejudiciales planteadas que los artículos 1, apartado 1, y 2, letra b), de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que dicha Directiva puede aplicarse a un contrato de garantía inmobiliaria o de fianza celebrado entre una persona física y una entidad de crédito para garantizar las obligaciones que una sociedad mercantil ha asumido contractualmente frente a la referida entidad en el marco de un contrato de crédito, cuando esa persona física actúe con un propósito profesional y carezca de vínculos funcionales con la citada sociedad." Razones por las cuales el Juzgado desestima la demanda y confirma la calificación negativa de la Registradora. A mayor abundamiento y con invocación expresa del artículo 8 b) y d) del TRLDCU (derechos básicos a la protección de los legítimos intereses económicos y sociales, y a la información correcta sobre los diferentes bienes o servicios), ha de añadirse que, de ninguna parte de la escritura ni de la documentación incorporada a ella resulta que los hipotecantes no deudores-fiadores hayan tenido conocimiento de las consecuencias que supondría para ellos, tanto desde el punto de vista económico como del jurídico, la no aplicación al préstamo de la normativa específica de las relaciones con

consumidores y usuarios. No consta pues que sean conscientes de que el tipo de intereses de demora que figura en la cláusula sexta del contrato sea consecuencia necesaria y directa de dicha exclusión, y de que, en otro caso tal tipo habría sido forzadamente inferior. Aunque dictada para otro supuesto distinto, es útil la doctrina de la RDGRN de 10 de noviembre de 2016 que, con cita de reciente jurisprudencia (SsTS 9 de mayo de 2013 y 8 de septiembre de 2014), hace hincapié en el deber de información, como derivado del principio de buena fe, de especial intensidad en el ámbito de la contratación en masa. Por todo ello, entendemos que no es conforme a Derecho la cláusula 6.ª, en cuanto que no respeta el límite fijado jurisprudencialmente a los intereses de demora en aquellos préstamos en que intervienen consumidores y usuarios, y que por tanto, el mismo debe ser objeto de reducción a dicho límite, esto es, el tipo de interés remuneratorio más dos puntos. Por la misma razón, debe modificarse la cláusula 8.ª para ajustar la responsabilidad hipotecaria al tipo aplicable (...) Contra la presente calificación (...) Igualada, catorce de mayo de dos mil dieciocho El Registrador, Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don David Melgar García con firma electrónica reconocida.» Caducado el citado asiento de presentación, por diligencia de subsanación de la anterior escritura, autorizada el día 28 de febrero de 2019 por la notaria de Barcelona, doña Paula Alonso Rodríguez, las tres indicadas personas físicas, doña R. C. P., don O.C. F. y doña V. L. E., comparecieron al objeto de realizar una serie de manifestaciones. Don O. C. F. y doña V. L. E. manifestaron que, si bien sus profesiones en el momento del otorgamiento de la escritura aclarada, eran las indicadas en la misma, ambos ejercen – y ejercían entonces–, de forma paralela, una actividad empresarial a través de la sociedad «Gestión para Tratamiento de la LOPD, S.L.», de la cual son los dos únicos socios. Doña R. C. P., que tiene la condición de hipotecante no deudora y que, por tanto, queda al margen de la relación del contrato de préstamo entre «Caixabank, S.A.» y los otros dos comparecientes. Presentada nuevamente la escritura de préstamo hipotecario, junto con la diligencia de subsanación antes indicada, en el registro de la Propiedad de Igualada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación. Hechos: Único. Se presenta nuevamente escritura de préstamo hipotecario autorizada por el Notario de Barcelona D. Marco Antonio Alonso Hevia el 27 de marzo de 2018 (protocolo n.º 771 [sic]), la cual fue ya calificada negativamente mediante nota de 14 de mayo de 2018. Se aporta ahora una diligencia en la que comparecen los mismos otorgantes que en la escritura para manifestar: En cuanto a D. O. C. F. y D.ª V. L. E., deudores, que además de la profesión que indicaron en la comparecencia de la escritura de préstamo hipotecario, ejercen asimismo la actividad mercantil propia de la sociedad prestataria "Gestión para Tratamiento de la LOPD, SL", de la que son únicos socios; En cuanto a D.ª R. C. P., hipotecante no deudora, que "queda al margen de la relación contractual derivada del préstamo entre Caixabank y los otros comparecientes". Fundamentos jurídicos. Único. Se deniega nuevamente la inscripción, dando por reproducido, en aras de la brevedad, el contenido del FJ I de la nota de calificación anterior de 14 de mayo de 2018. En efecto, si bien la manifestación hecha por los deudores podría servir para entender que concertaron el préstamo en ejercicio de la actividad empresarial propia de la mercantil prestataria, no ocurre lo mismo respecto de la hipotecante no deudora. Esta última carece de toda relación con la empresa y su actividad, por lo que sigue teniendo el carácter de consumidora y usuaria frente al Banco a quien garantiza con el inmueble de su propiedad. Por ello y dado que las responsabilidades derivadas de dicho contrato le afectarán igualmente, debe mantenerse la nota en los términos en que fue emitida y en consecuencia, deben modificarse las cláusulas 6.ª y 8.ª del contrato de préstamo en la forma que allí se expuso. El defecto se considera subsanable, no extendiéndose anotación preventiva por no haberse solicitado. Contra la presente calificación (...) Igualada, catorce de marzo de dos mil diecinueve. El Registrador, Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don David Melgar García con firma electrónica reconocida.» Contra la anterior nota de calificación, doña Paula Alonso Rodríguez, notaria de Barcelona, interpuso recurso el día 5 de abril de 2019 mediante escrito en los siguientes términos: «(...) el defecto concreto señalado por el Registrador, y al que me opongo, es la vulneración de los límites aplicables a los intereses de demora en los préstamos hipotecarios con consumidores. Si bien es cierto que la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, en su artículo 3.1, define quién es consumidor, habiendo sido declarado nulo el artículo 251-6. 4 de la misma Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, por Sentencia del TC (Sala Pleno) número 54/2018, de 24 mayo 2018, los límites a los intereses de demora, en los préstamos hipotecarios con consumidores, se encuentran establecidos por Sentencia del TS de 3 de junio de 2016, así como en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, de modo que la legislación que se invoca, es la estatal. Este recurso tiene como antecedentes los siguientes hechos: 1. El día veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, ante mí, se otorgó escritura de préstamo con garantía hipotecaria sobre la finca número 1344 de Piera, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Igualada. Intervinieron en ella: don O. C. F. y doña V. L. E. como parte deudora, haciéndolo además don O. C. F. en representación de la mercantil Gestión para Tratamiento de la LOPD, S.L., también parte deudora; y doña R. C. P. como parte hipotecante no deudora, indicándose que el préstamo sí se destina a una finalidad empresarial, profesional o comercial. En cuanto a sus profesiones, los otorgantes manifestaron ser: comercial, don O. C. F.; administrativa doña V. L. E.; y jubilada doña R. C. P. El interés ordinario, pacto tercero, fue del 3.950%; el interés de demora, pacto sexto, fue del 9%; y el mismo tipo del 9% se aplicó a los efectos de determinar la responsabilidad hipotecaria, pactos sexto y octavo. 2. El día 14 de mayo de 2018, el Registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de Igualada, emitió nota de calificación en la que atribuyó carácter de consumidor tanto a don O. C. F. y doña V. L. E., parte deudora, como a doña R. C. P., parte hipotecante no deudora, y solicitó la adecuación del interés de demora para ajustarlo al límite de interés remuneratorio más dos puntos establecido por el Tribunal Supremo en su sentencia de 3 de junio de 2016, y, consecuentemente, la modificación del pacto octavo relativo a la determinación de la responsabilidad hipotecaria. 3. El día veintiocho de febrero de dos mil diecinueve comparecieron ante mí doña R. C. P., don O. C. F. y doña V. L. E., y manifestaron estos dos últimos que, si bien sus profesiones en el momento del otorgamiento de la escritura aclarada, eran las indicadas en la misma, ambos ejercen –y ejercían entonces–, de forma paralela, una actividad empresarial a través de la sociedad Gestión para Tratamiento de la LOPD, SL, de la cual son los dos únicos socios. 4. El día 14 de marzo de 2019, el Registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de Igualada, emitió nueva nota de calificación en la que se remitió a su calificación inicial, precisando que, "si bien la manifestación hecha por los deudores podría servir para entender que concertaron el préstamo en ejercicio de la actividad empresarial propia de la mercantil prestataria, no ocurre lo mismo respecto de la hipotecante no deudora. Esta última carece de toda relación con la empresa y su actividad, por lo que sigue teniendo el carácter de consumidora y usuaria frente al Banco a quien garantiza con el inmueble de su propiedad, Por ello y dado que las responsabilidades derivadas de dicho contrato le afectarán igualmente, debe mantenerse la nota en los términos en los que fue emitida y, en consecuencia, deben modificarse las cláusulas 6.ª y 8.ª del contrato de préstamos en la forma que allí se expuso." (...) Ello expuesto, solicito de la Dirección General de los Registros y del Notariado la revocación de la calificación recurrida, ordenándose la práctica de la inscripción

solicitada, sobre la base del siguiente fundamento único de Derecho: No se discute el carácter de consumidor de la parte hipotecante no deudora, doña R. C. P., carácter que debe apreciarse con respecto a las partes intervinientes en el contrato de garantía hipotecaria, con independencia de la condición de las partes intervinientes en el contrato principal. No hay duda, por tanto, de que le es aplicable la normativa protectora de los consumidores. No obstante queda plantear, como hace la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de fecha 31 de octubre de 2017, "si tal aplicabilidad sólo se extiende al contenido del contrato de garantía..., o alcanza también al propio contenido del contrato principal, de préstamo o crédito garantizado". Ante esta pregunta, la Dirección General de los Registros y del Notariado estima que "si nos encontramos ante dos relaciones jurídicas distintas y autónomas y si la determinación de la aplicación de las normas uniformes sobre cláusulas abusivas debe apreciarse, como se ha explicado anteriormente, en atención a la calidad con la que los intervinientes actúan en el contrato de garantía (se encuentre éste incorporado al contrato de préstamo o se pacte posteriormente), el control de abusividad o de contenido del mismo debe circunscribirse a sus concretas cláusulas, pero no extenderse a las cláusulas específicas del contrato principal de préstamo garantizado, a la que le será aplicable la normativa que corresponda en atención, igualmente, a la condición de sus partes contratantes". Considera el órgano directivo que no serían abusivas "las cláusulas del contrato principal de crédito relativas a la limitación a la baja de los tipos de interés, a los límites de los intereses moratorios o a los gastos repercutibles al deudor principal, cuando este interviene en el ámbito de su actividad empresarial o profesional, salvo que fuera otro su ámbito de aplicación". Y continúa que "Determinado que la condición de consumidor del garante del préstamo hipotecario objeto de esta resolución no determina la extensión del control de abusividad respecto de las cláusulas del contrato principal de préstamo garantizado, se debe concluir que, en este supuesto, no son aplicables los límites que respecto de los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios ha impuesto el Tribunal Supremo, ya que, como se ha indicado anteriormente, se trata de una operación de crédito entre profesionales en que el prestatario actúa en el ámbito de actividad empresarial y, por tanto, al margen de la normativa de protección de los consumidores". No procede por ello la aplicación del límite establecido por Tribunal Supremo en su sentencia de 3 de junio de 2016. Tampoco resultaría aplicable el límite establecido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, pues el préstamo tiene una finalidad empresarial. No obstante, nótese que, siendo el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato el 3%, el límite se cumple. No procede por ello la modificación del pacto sexto relativo a los intereses de demora. Tampoco procede, en consecuencia, la modificación del pacto octavo, relativo a la responsabilidad hipotecaria, por cuanto se remite al pacto sexto. Es sobre la base de estos fundamentos de derecho que solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado estime este recurso y revoque la nota de calificación recurrida.» IV La registradora de la Propiedad interina de Igualada número 2, doña Esmeralda Pascual Chércoles, mantuvo la nota de calificación negativa objeto de recurso, emitió el preceptivo informe y elevó el expediente acompañado de la documentación necesaria a este Centro Directivo. Vistos los artículos 1109, 1129, 1256, 1826, 1832, 1833 y 1852 del Código Civil; 12, 18, 19 bis, 27, 98, 107, 110.2, 114, 129.2.c), 130, 143, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 51.6.ª, 234.1.3.ª, 235, 238 y 241 del Reglamento Hipotecario; 517.2.4.º y 682 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 4 y 83 a 91 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 1, 3, 5, 7 y 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; 2, 19 y 30 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; 3 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 3 de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo; 3 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de marzo de 1998, 20 de enero de 2005, 13 de marzo de 2013 y 21 de enero de 2015, y los Autos del mismo Tribunal de 19 de noviembre de 2015 y 14 de septiembre de 2016; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1997, 9 de marzo de 2001, 5 de octubre de 2005, 19 de abril de 2006, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 27 de mayo y 16 de diciembre de 2009, 18 de junio de 2012, 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, 8 de septiembre de 2014, 25 de marzo, 22 de abril y 23 de diciembre de 2015, 17 y 18 de febrero y 3 de junio de 2016, 5 de abril y 7 de noviembre de 2017 y 17 de mayo de 2018; la sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 30 de septiembre de 2015; el auto de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 6 de abril de 2016; la sentencia del Juzgado de lo Mercantil número 1 de San Sebastián de 2 de octubre de 2014; la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Écija de 11 de diciembre de 2015; la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Bilbao de 23 de mayo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 13 y 19 de septiembre y 28 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 25 de abril, 23 de julio, 1 de agosto, 9 y 13 de septiembre y 2, 3, 4, 6 y 9 de octubre de 2014, 22 de enero, 4 de febrero, 30 de marzo, 28 de abril, 13, 22 y 28 de julio, 25 de septiembre, 9, 10 y 21 de octubre, 10 y 17 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 4 de enero, 10 de febrero, 9 y 10 de marzo, 1 de julio y 24 de noviembre de 2016 y 26 de julio de 2017, sobre aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, en general, y de 29 de septiembre de 2014 y de 14 de julio y 31 de octubre de 2017, específicas en cuanto a los garantes de deuda ajena. 1. Cuestión a resolver. En el presente expediente, la única cuestión a resolver estriba en analizar si, concurriendo la figura del hipotecante en garantía de deuda ajena, persona física y consumidor, se ajusta o no a Derecho la cláusula de la escritura de préstamo hipotecario relativa al devengo de un interés moratorio fijo del 9% (estipulación 6.ª), superior en más de dos puntos porcentuales al interés ordinario pactado, también fijo del 3,95% (estipulación 3.ª), y si como consecuencia de ello debe modificarse paralelamente la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios, ya que en la estipulación 8.ª se determina la misma al tipo moratorio pactado (el citado 9%) y, además, en el último inciso de la estipulación 6.ª se señala que «a efectos hipotecarios el tipo garantizado de interés de demora nominal anual aplicable al préstamo será el nueve por ciento (9%)». No se discute por la recurrente ni el carácter de consumidor de la persona hipotecante en garantía de deuda ajena, ni la aplicación de las Resoluciones de 19 de octubre de 2016, que permiten al registrador de la Propiedad aplicar en su calificación la jurisprudencia derivada de la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 que considera abusivo, en los préstamos hipotecarios concertados entre un profesional del crédito y un consumidor, un interés de demora superior en más de dos puntos al interés ordinario pactado; doctrina que ha sido

recogida por artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 5/2019 de regulación de los contratos de crédito inmobiliario. 2. Las circunstancias del supuesto. Antes del examen de esas cuestiones, debe determinarse si el préstamo hipotecario objeto del recurso se encuentra o no sujeto a la legislación sobre protección de los consumidores y en qué medida, ya que la contestación que se dé a la misma puede condicionar la respuesta que deba darse a la cuestión de fondo jurídico acerca de la abusividad de los intereses moratorios pactados. Para ello debe tenerse en cuenta que en este supuesto concurren las siguientes circunstancias: a) el prestamista es una entidad financiera; b) existen tres prestatarios, la mercantil «Gestión para Tratamiento de la LOPD, S.L.», y dos personas físicas, don O. C. F. y doña V. L. E., concurriendo en el primero la condición de administrador de la sociedad y, en ambos, el carácter de únicos socios de la misma (diligencia de subsanación); c) el destino del préstamo es una finalidad empresarial, profesional o comercial propia de la mercantil prestataria, y d) se hipoteca una casa de una persona física no deudora, la hipotecante en garantía de deuda ajena doña R. C. P., que manifiesta expresamente que la misma no constituye su domicilio habitual. Por otra parte, no consta que se haya recibido información precontractual y que se haya firmado por parte de las personas físicas intervinientes, los prestatarios no beneficiados directos del crédito y la hipotecante de deuda ajena, la Ficha de Información Personalizada (FIPER) o, en su caso, la oferta vinculante, sino que únicamente se incorpora a la escritura de préstamo hipotecario un Anexo de las fórmulas matemática para el cálculo de las cuotas de amortización suscrito por los mismos. 3. Determinación de la normativa aplicable. El artículo 2 de la Directiva 93/13/CEE de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, define la condición de «consumidor» como «toda persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional», y como «profesional» a «toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada». De conformidad con ese marco normativo, el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, señala que constituyen su ámbito de aplicación «las relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios» (artículo 2); se consideran consumidores o usuarios «las personas físicas o jurídicas o entidades sin personalidad jurídica que actúan en un ámbito ajeno a una actividad comercial, empresarial, oficio o profesión» (artículo 3) y, se consideran empresarios «toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión» (artículo 4). Y, por su parte, la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, señala en el artículo 1 que constituye su ámbito de actuación: «1. Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en: a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación (...) Tienen la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional». Además, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, junto con las tradicionales figuras de garantía del fiador, avalista o del hipotecante de deuda ajena (de vivienda u otro tipo de inmueble), considera también como garante a la figura del deudor solidario no beneficiario del préstamo (Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17/3/1998, Asunto Dietzinger), es decir, aquellas personas que, aunque no sean los verdaderos destinatarios finalistas del crédito, asumen, sin embargo, directamente el pago del mismo y son parte en el contrato principal de préstamo o crédito. Por tanto, a estos deudores solidarios les será aplicable la jurisprudencia, que se expone en el apartado siguiente, según la cual la aplicación de la normativa de protección de los consumidores queda excluida si el garante (en este caso los prestatarios solidarios) guarda una vinculación funcional con la empresa prestataria al desarrollo de cuya actividad va dirigido el préstamo. De no existir esa relación funcional de los prestatarios solidarios, no destinatarios finales del préstamo, con la empresa prestataria principal, la normativa de protección de los consumidores será aplicable en todos sus ámbitos, es decir, tanto en materia de transparencia material, como respecto del contenido de las cláusulas del préstamo hipotecario que habrán de adaptarse a dicha normativa porque el deudor solidario es parte directa en el contrato principal garantizado. En el presente supuesto, como se ha indicado en el apartado anterior, los prestatarios personas físicas, no beneficiarios directos del crédito, manifiestan que el marido es administrador de la sociedad prestataria y que ambos son los únicos socios de la misma, con la que guardan, en consecuencia, una vinculación funcional, siendo, además, el destino del préstamo el propio de la actividad empresarial o comercial de la sociedad prestataria. De todo ello resulta que de conformidad con la doctrina y jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo español no es aplicable respecto de los mismos la normativa de protección de los consumidores en ninguna de sus facetas, como de hecho ya ha reconocido el registrador calificante en la recurrida segunda nota de calificación. 4. Determinación de la normativa aplicable. Pero el ámbito de aplicación de la normativa de protección de consumidores no se limita a las personas deudoras principales del crédito, verdaderos beneficiarios del mismo, ni atiende solamente al destino o finalidad por la que el mismo se concede, sino que su aplicabilidad se extiende a aquellos supuestos en que interviene un fiador, avalista o garante en general que, siendo consumidor, procede a garantizar un préstamo o crédito concedido a un no consumidor, porque para la determinación del carácter de consumidor del garante se debe atender a las partes que intervienen en el contrato de garantía o de fianza y no en el contrato principal. Es decir, constatada la existencia de dos relaciones jurídicas distintas, una principal y otra accesoria, las mismas deben ser contempladas de manera autónoma, sin que la accesoria (garantía) per se asuma la naturaleza que tuviere la principal (préstamo). Este carácter autónomo del contrato de garantía ha sido recogido en los Autos del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 19 de noviembre de 2015, C-74/15 (asunto Tarcău), y 14 de septiembre de 2016, C-534/15 (asunto Dumitras), en el primero de los cuales se solicitaba anulación de los contratos de garantía hipotecaria y de la fianza y en el segundo la nulidad de determinadas cláusulas de los contratos de crédito por abusivas, los cuales señalan que «los artículos 1, apartado 1, y 2, letra b), de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que dicha Directiva puede aplicarse a un contrato de garantía inmobiliaria o de fianza celebrado entre una persona física y una entidad de crédito para garantizar las obligaciones que una sociedad mercantil ha asumido contractualmente frente a la referida entidad en el marco de un contrato de crédito, cuando esa persona física actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional y carezca de vínculos funcionales con la citada sociedad». Los argumentos de estos Autos (adoptan esta forma porque la respuesta a esta cuestión prejudicial no suscita ninguna duda razonable en el Tribunal -artículo 99 del Reglamento de Procedimiento-), tomando como modelo el primero, son los siguientes: a) las normas uniformes sobre cláusulas abusivas deben aplicarse a todos los contratos celebrados, sean del tipo que sean, entre un profesional y un consumidor (apartado 21), por lo que, sin

perjuicio de las posibles excepciones, el objeto del contrato carece de pertinencia para definir el ámbito de aplicación de la Directiva 93/13/CEE, al contrario que otras Directivas cuyo ámbito de aplicación es más específico (apartado 22); b) la Directiva 93/13/CEE define los contratos a los que se aplica atendiendo a la condición de los contratantes, según actúen o no en el marco de su actividad profesional (apartado 23), lo que responde a la idea «que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo referido tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información, situación que le lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en el contenido de éstas» (apartado 24); c) esta protección es especialmente importante en el caso de un contrato de garantía o de fianza celebrado entre una entidad financiera y un consumidor porque el compromiso personal del garante o del fiador de pagar la deuda asumida contractualmente por un tercero comporta para quien lo asume obligaciones onerosas, que tienen como efecto gravar su propio patrimonio con un riesgo financiero a menudo difícil de calibrar (apartado 25), y d) si bien el contrato de fianza o garantía puede calificarse, en cuanto a su objeto, de contrato accesorio con respecto al contrato principal del que emana la deuda que garantiza, se trata de un contrato distinto desde el punto de vista de las partes contratantes, ya que se celebra entre personas distintas de las partes en el contrato principal y, por tanto, la calidad en la que las mismas actuaron debe apreciarse con respecto a las partes en el contrato de garantía o de fianza (apartado 26). De conformidad con esta doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, el actual criterio mayoritario de los órganos jurisdiccionales españoles se inclina por aplicar, al amparo del artículo 4 bis de la Ley Orgánica del Poder Judicial española, directamente la citada jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la materia, acudiendo, como presupuesto previo para la determinación del ordenamiento jurídico aplicable, a la indagación acerca de la condición del fiador o hipotecante de deuda ajena, en su relación con el objeto garantizado o con su actividad profesional pues, como hemos visto, la condición de consumidor del garante no viene determinada por razón de la naturaleza de la obligación garantizada con la fianza y/o hipoteca. Es por ello que, en la actualidad en el Derecho español, como ya ha declarado el Tribunal Supremo, Sala Civil, en su Sentencia número 1901/2018, de 17 de mayo, siguiendo camino marcado por numerosas Audiencias Provinciales, se entiende que la persona física que se constituye en garante de la ejecución de las obligaciones de una sociedad mercantil no tendrá la condición de «consumidor», en el sentido del artículo 2, letra b) de la Directiva 93/13, cuando el órgano judicial competente aprecie que tal garantía está relacionada con sus actividades comerciales, empresariales o profesionales o se concede por razón de los vínculos funcionales que mantiene con dicha sociedad, como ser socio, administrador o apoderado. En caso contrario, es decir, cuando el fiador actúa con fines de derecho privado, incluso aunque reúna la condición de pariente próximo de los administradores o socios de la mercantil, sí se le reconoce la condición de «consumidor» y toda la protección derivada de la misma. En consecuencia, no resultando de la documentación presentada que la hipotecante de deuda ajena, doña R. C. P., tenga la condición de profesional o se encuentre de alguna manera vinculada funcionalmente con la empresa a quienes se concede el préstamo, debe reconocerse que tiene la condición de consumidora y, por tanto, que la normativa de protección de los consumidores es aplicable al contrato accesorio de garantía hipotecaria.

5. Efectos de la declaración del carácter de consumidor del garante. En cuanto a las consecuencias de declarar que el fiador, avalista o hipotecante no deudor tiene la condición de consumidor, las sentencias recaídas en los juzgados y audiencias españolas sobre esta materia han sido de tres tipos: a) aquellas que, como la sentencia de 2 de octubre de 2014 del Juzgado de lo Mercantil número 1 de San Sebastián o el auto de 11 de diciembre de 2015 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Écija, anulan la cláusula de afianzamiento, declarando la nulidad de aval y la no ejecución del avalista, en tanto que considera que la renuncia a los derechos de excusión, orden, división y exclusión, no fue justificada ni transparente y tampoco se probó que fuese negociada; b) aquellas que, como la sentencia de 30 de septiembre 2015 de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, consideran que la renuncia a los expresados beneficios legales por parte del avalista le coloca en una posición jurídica prácticamente idéntica a la del deudor principal a quien avala y queda respondiendo de la misma manera que el deudor, pero se limitan a declarar nula la renuncia por el consumidor avalista a los derechos que le reconoce el Código Civil, pero se mantiene la validez del aval prestado, en todo lo demás, y c) aquellas otras a las que, como el auto de 6 de abril de 2016 de la Audiencia Provincial de Pontevedra o la sentencia de 23 de mayo de 2017 del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Bilbao, la apreciación de la condición de consumidor del avalista o garante hipotecario, les lleva a aplicar la correspondiente normativa de protección del consumidor, y a anular por abusiva, a todos los efectos, la propia cláusula de intereses moratorio de un contrato de crédito, incluso respecto a los prestatarios, a pesar de que el préstamo tenía por objeto la financiación de una empresa. Con todo, el Tribunal Europeo no establece que las cláusulas de garantía o fianza prestadas por estas personas en operaciones de préstamo con sociedades mercantiles sean nulas. El aval prestado no es nulo per se, sino que será el juez nacional, quien deberá valorar en cada caso, y con las pruebas existentes, si efectivamente la cláusula de garantía en sí misma es nula (si se ha obviado totalmente la legislación de consumo), o bien solo determinadas cláusulas del propio contrato de garantía, o, eventualmente, también del contrato de préstamo, son inaplicables al consumidor garante. El tribunal nacional deberá apreciar la nulidad de la cláusula, si considera que no se informó adecuadamente al consumidor de las consecuencias que lleva, en el caso de impago del avalado, la firma del contrato de garantía, o si, se produce para la entidad financiera una ventaja desproporcionada. O, puede declarar la cláusula de afianzamiento válida, pero apreciar que no le sean aplicables, la renuncia a los derechos de excusión, orden y división (que suele predisponerse en estos contratos); o incluso que no le sean aplicables alguna de las cláusulas del contrato de préstamo, como el tipo de interés de demora, la cláusula suelo o las de vencimiento anticipado, en caso de que no se hayan cumplido respecto de las mismas con el avalista los requisitos de transparencia material y las concretas cláusulas se consideren abusivas, aplicando la legislación de consumidores. A este respecto el Tribunal Supremo, en la expresada Sentencia número 1901/2018, de 17 de mayo, la cual no declara la nulidad del aval, establece que únicamente procede declarar la ineficacia de la cláusula suelo respecto de la fiadora que carecía de vínculo funcional con la empresa prestataria, por falta de transparencia contractual, pero no respecto de la parte prestataria, ni respecto del resto de fiadores y garantes hipotecarios que sí tengan ese vínculo funcional; sin que ahora se prejuzgue sobre si esta conclusión jurídica podrá mantenerse o no tras la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

6. Efectos de la declaración del carácter de consumidor del garante. En el ámbito estrictamente hipotecario es de destacar la doctrina sentada por esta Dirección General, referida al ámbito de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y la Orden EHA 2889/2011 de transparencia y protección de clientes de servicios bancarios, de hacer extensiva la protección que al consumidor prestatario dispensan tales normas (persona física que grava una vivienda de su propiedad), también al hipotecante no deudor persona física que grava una vivienda de su propiedad en garantía de una deuda ajena, aunque el deudor fuera una entidad mercantil y el préstamo fuera destinado a su actividad mercantil, comercial o

profesional. Esta doctrina se encuentra recogida, entre otras, en las Resoluciones de 29 de septiembre de 2014 y 28 de abril de 2015. La Resolución de 29 de septiembre de 2014 señala que la exigencia de documento manuscrito impuesta por el artículo 6 de la Ley 1/2013 para los casos que el mismo prevé (singularmente, cláusulas suelo, multidivisas o swaps en los préstamos hipotecarios con consumidores), es aplicable no solo al prestatario consumidor persona física, sino también al hipotecante no deudor persona física, porque si bien el precepto habla específicamente de «cliente-deudor» y no se refiere al hipotecante no deudor, ello no debe llevar a una interpretación literal de la norma, sino que sobre ésta debe prevalecer una interpretación extensiva «proconsumidor», en coherencia con la finalidad legal de favorecer la información, y por ende la protección, de los usuarios de servicios financieros; «máxime si como ocurre en el supuesto enjuiciado tal hipotecante asume una responsabilidad personal solidaria que le separa de la responsabilidad estrictamente limitada al bien garantizado que debe presidir la figura del hipotecante no deudor conforme al artículo 140 de la Ley Hipotecaria». Por su parte, la Resolución de 28 de abril de 2015 concluye que la normativa española sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (Orden EHA 2899/2011) es aplicable en los siguientes casos: «a) préstamos y créditos hipotecarios sobre una vivienda, aunque ésta no sea la habitual del hipotecante, siempre que pertenezca a una persona física, aunque ésta no sea el prestatario, que puede ser una persona jurídica; y b) préstamos y créditos hipotecarios en que el prestatario sea una persona física y que tengan por finalidad adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir (...)», un ámbito, por lo demás, muy semejante al de la nueva Ley 5/2019. El problema que se plantea, una vez fijada la aplicabilidad de la normativa protectora de los consumidores a alguno o todos los garantes concurrentes, es determinar el ámbito y alcance registral de la misma o, dicho de otro modo, si tal aplicabilidad sólo se extiende al contenido concreto del contrato de garantía o fianza, o alcanza también al propio contenido del contrato principal garantizado, de préstamo o de crédito, en el momento de practicar la inscripción. En este sentido, como regla general, se estima que si nos encontramos antes dos relaciones jurídicas distintas y autónomas y si la determinación de la aplicación de las normas uniformes sobre cláusulas abusivas debe apreciarse, como se ha explicado anteriormente, en atención a la calidad con la que los intervinientes actúan en el contrato de garantía (se encuentre éste incorporado al contrato de préstamo o se pacte posteriormente), el control de abusividad o de contenido del mismo debe circunscribirse a sus concretas cláusulas, pero no extenderse a las cláusulas específicas del contrato principal de préstamo garantizado, a la que le será aplicable la normativa que corresponda en atención, igualmente, a la condición de sus partes contratantes. Una cosa es que en el momento de aplicarse el aval o la garantía que fuere, determinada cláusula del contrato de préstamo no le sea aplicable al avalista o al hipotecante de deuda ajena; y otra bien distinta, que se deniegue la inscripción de tal cláusula cuando la misma sí es aplicable a los prestatarios no consumidores, porque tal denegación, al ser la inscripción de la hipoteca constitutiva y dado los efectos que se anudan al artículo 130 de la Ley Hipotecaria, privaría de la posibilidad de accionar esa cláusula frente a las indicadas personas. Así, serían abusivos o contrarios a normas imperativas, el pacto por el que el fiador se obligue a más que el deudor principal (artículo 1826 del Código Civil), el que exonere al acreedor negligente de consentir el beneficio de excusión del fiador en el supuesto de los artículos 1832 y 1833 del Código Civil, o el de renuncia a la extinción de la fianza cuando por algún hecho del acreedor no pueda quedar subrogado en los derechos o hipotecas del mismo (artículo 1852 del Código Civil). Pero como el contrato de aval o de fianza no es inscribible, tal nulidad carecería de efectos registrales. También podrían ser abusivas e inaplicables respecto del garante, las cláusulas del contrato principal de crédito relativas a la limitación a la baja de los tipos de interés, a los límites de los intereses moratorios o a los gastos repercutibles al deudor principal, cuando éste interviene dentro del ámbito de su actividad empresarial o profesional. Pero, como ya se ha indicado anteriormente, esta circunstancia no debe impedir la inscripción de esas cláusulas para que puedan ser aplicadas al prestatario no consumidor. Igualmente será de aplicación al contrato de garantía o fianza, en el que concurra la condición de consumidor en el garante, toda la normativa relativa a la información precontractual, requisitos de incorporación y transparencia material acerca de la concreta obligación que constituye su objeto, de sus condiciones económicas y de la transcendencia jurídica y económica de las obligaciones que el garante o fiador asume en caso de incumplimiento del deudor principal. Por tanto, en los contratos de fianza o de garantía hipotecaria de un préstamo o crédito, las cláusulas que definen o delimitan el riesgo garantizado (las del préstamo) y el propio compromiso del fiador, deben ser objeto de los controles propios de la legislación sobre consumidores, en cuanto que el cumplimiento de los requisitos del proceso legal de contratación forma parte de la necesaria y adecuada comprensión por parte del garante-consumidor acerca de los riesgos que asume y de su cuantificación. 7. Efectos de la declaración del carácter de consumidor del garante. Como se ha indicado en el segundo fundamento de derecho, en el contrato de hipoteca que se trata no se han cumplido respecto de la hipotecante en garantía de deuda ajena, ninguno de los requisitos de transparencia material que son susceptibles de control desde el ámbito de la calificación registral, como son la firma de la FIPER o de la oferta vinculante, su concreto contenido informativo y, en su caso (no en el supuesto que nos ocupa), la confección de la denominada expresión manuscrita respecto a su conocimiento de la existencia de una cláusula suelo. Por tanto, en el concreto supuesto objeto de este recurso no es inscribible la escritura de préstamo hipotecario porque la falta de los requisitos de incorporación y transparencia material respecto del hipotecante consumidor, objetivados a efectos registrales a través de la suscripción de la Ficha de Información Personalizada, afecta al propio contrato de constitución del derecho real de hipoteca, el cual constituye el verdadero objeto de la inscripción. En otro aspecto, es cierto que la aplicación de la legislación de consumo al contrato de fianza, aval o garantía en general no provoca, en la legislación vigente respecto del supuesto que se trata, efectos sobre la cláusula de los intereses de demora en la relación jurídica bilateral entre el prestamista y el prestatario no consumidor en los términos antes indicados, por lo que en esos supuestos, tal cláusula de intereses moratorios y su correlativa de la cobertura hipotecaria inmobiliaria, como regla general, deberán ser inscritas, sin perjuicio de su no aplicabilidad al garante consumidor en el momento en que el acreedor pretendiere hacer efectiva frente a él la garantía. No obstante, cabe preguntarse si en el caso concreto de concurrencia de un hipotecante por deuda ajena, que tenga la condición de consumidor, puede existir alguna especialidad en lo relativo a la configuración de la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios. A este respecto, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo relativa a que el carácter accesorio de la hipoteca respecto de la obligación garantizada (artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1957 del Código Civil) imposibilita la discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria); lo que provoca que la fijación del tipo máximo del interés, en este caso moratorio, a efectos de la fijación de la responsabilidad hipotecaria por tal concepto, no pueda ser superior al límite fijado, a efectos obligacionales, a la variabilidad del tipo de interés, o que no se puedan garantizar intereses que, según los términos del contrato, durante la vida del préstamo no podrán generarse o que, por cualquier otra razón, no sean susceptible de una determinada cobertura hipotecaria (Resoluciones de 9 de

octubre, 17 de noviembre y 21 de diciembre de 2015 y 21 de marzo de 2017). La respuesta a esa pregunta no es unívoca, sino que dependerá de los concretos pactos concertados entre el acreedor hipotecario y el prestatario no consumidor. Así, si se hubieren pactado intereses remuneratorios variables, la aplicación del límite jurisprudencial para los intereses moratorios de no poder exceder de la adición de dos puntos al interés ordinario pactado, atribuye a aquellos también el carácter de variables y, en consecuencia, la necesidad de fijar un tipo máximo a efectos hipotecarios para los mismos. Este tipo máximo puede ser superior a la cifra que resultaría de la adición al inicial interés remuneratorio pactado del indicado excedido de dos puntos, por cuanto en el iter negocial ese interés moratorio superior es susceptible de devengarse y de ser exigible tanto respecto del prestatario como respecto del hipotecante de deuda ajena, aunque éste tenga la condición de consumidor, pues se desconocen las futuras oscilaciones del tipo de interés. Ahora bien, en un escenario de interés remuneratorio fijo durante toda la vida del préstamo, como ocurre en el presente supuesto en que es del 3,95% nominal anual, el interés moratorio exigible respecto de aquellas personas que tuvieren la condición de consumidores sería también fijo del 5,95% nominal anual al aplicar el repetido sobregiro de dos puntos. Por tanto, independientemente de que el interés moratorio pactado del 9% nominal anual sea válido respecto del prestatario no consumidor, e inscribible a esos efectos obligacionales y para posibilitar la fijación de la deuda remanente (artículos 130 de la Ley Hipotecaria y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); dado que no podrá afectar al hipotecante consumidor ni ser objeto de pago directo al acreedor con la resultas del remate (artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «in fine»), no podrá ser objeto de cobertura hipotecaria, la cual debe limitarse a aquel tipo máximo de interés moratorio que es susceptible de afectar al hipotecante consumidor, que en este caso es del 5,95%. En consecuencia, debe modificarse la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios en el sentido señalado. Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador de la Propiedad en los términos señalados, respecto de los requisitos de incorporación y de determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios, y estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación en cuanto a la necesidad de modificar la estipulación tercera de pacto de intereses moratorios. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 27 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10879.pdf>

- R. 27-6-2019.- R.P. San Lucar de Barrameda.- **EXPEDIENTE DE CONCILIACIÓN: NO PUEDE SOLICITARSE PARA HECHOS SOBRE LOS QUE NO HAY CONTROVERSIA. EXPEDIENTE DE CONCILIACIÓN: NO PUEDE SOLICITARSE PARA ASUNTOS YA RESUELTOS POR SENTENCIA.** Se rechaza por improcedente la solicitud de conciliación registral: para ella «será imprescindible la existencia de un conflicto o controversia, que la materia sea conciliable y que verse sobre asuntos y derechos sobre los cuales las partes tengan poder de disposición; en líneas generales no pueden ser objeto de conciliación todos aquellos conflictos que no admiten desistimiento, transacción o acuerdo». En el caso concreto, la conciliación se solicita para «reconocimiento de determinados hechos, relativos al procedimiento judicial entablado y al posterior recurso gubernativo, respecto de los cuales no hay duda o controversia», y para obtener la cancelación de una inscripción, que sería contraria a un fallo judicial ya recaído y que ordena la rectificación de la inscripción y no su cancelación. Sobre esta materia de la conciliación registral debe verse la R. 31.01.2018 y su comentario. Ahora la Dirección repite que, «siguiendo el art. 139 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, se puede afirmar que todo intento de conciliación tiene por objeto alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito, debiendo inadmitirse de plano la petición cuando suponga la utilización de este expediente para otras finalidades distintas y suponga un manifiesto abuso de derecho o entrañe fraude de ley o procesal. [...] En el caso de la conciliación notarial y registral, su finalidad puede ser, además de evitar comenzar un pleito, poner fin a uno que se haya comenzado, ya que los arts. 81 LN y 103 bis LH se refieren a la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial y no sólo a *evitar un pleito* como hace el art. 139 L. 15/2015». R. 27.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda) (BOE 25.07.2019).

Resolución de 27 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por la que se deniega la tramitación de una solicitud de conciliación ante el registrador. En el recurso interpuesto por don I. J. G. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, don Nicolás Santiago, Rodríguez Morazo, por la que se deniega la tramitación de una solicitud de conciliación ante el registrador. Hechos I Mediante instancia privada suscrita el día 13 de marzo de 2019, don I. J. G. T. formuló solicitud de conciliación ante el registrador de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda contra don R. T. H., siendo el objeto de la conciliación el reconocimiento de determinados hechos que han sido resueltos por sentencia firme y, en concreto, la nulidad y cancelación total de la inscripción 19.^a de la finca registral número 685, ya que la mencionada sentencia solo acordó su cancelación parcial. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El documento, consistente en una instancia de solicitud de conciliación formulada por don I. J. G. T., con D.N.I. (...), que tuvo entrada en este Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda el día 18 de marzo de 2019 bajo el número 1.083/2019. Previo examen del anterior escrito, se inadmite a trámite la solicitud de conciliación por los siguientes: Hechos. Por don I. J. G. T., se solicita acto de conciliación frente a don R. T. H., con la pretensión de que este último se avenga a reconocer y consentir lo siguiente: Primero. Reconozca que interpuso demanda de juicio declarativo ordinario ante el Juzgado de 1.^a Instancia de Sanlúcar de Barrameda contra el demandado de conciliación (don R. T. H.), a título personal y además como heredero único de su padre don R. T. R., indicando en los fundamentos de derecho formal de la demanda "c). La legitimación activa corresponde al demandante por el mero hecho de afirmar ser el propietario de la finca a que se refiere la demanda y la pasiva al demandado, a título personal, y además como heredero único de don R. T. R., socio constituyente de la sociedad 'R. T., S.L.', a la que únicamente aportó bienes privativos". Segundo. Se avenga a reconocer que dicha demanda dio lugar a los autos de juicio declarativo ordinario número 668/2013 del Juzgado de 1.^a Instancia número 4 de Sanlúcar de Barrameda, que con el escrito de contestación de demanda el demandado de conciliación aportó la certificación de defunción de su padre don R. T. R., y que se dictó sentencia de fecha 12 de diciembre de 2014. Tercero. Se avenga asimismo a reconocer que frente a dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por el demandado de conciliación alegando entre otros motivos de defensa falta de legitimación pasiva, confirmándose en

su integridad la sentencia de primera instancia por la Ilma. Audiencia Provincial de Cádiz, Sección Segunda, mediante sentencia de fecha 10 de noviembre de 2.015 dictada en el recurso de apelación 145/2015. Cuarto. Se avenga a reconocer que firmes las referidas sentencias se expidió mandamiento al Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda por el Juzgado Mixto número 4 de la misma localidad para que se anularan las inscripciones conforme al fallo de las mismas, suspendiéndose por no hacer constar que la totalidad de la finca registral 685 debía quedar inscrita de la siguiente forma: – Don R. T. R. –padre del demandado de conciliación–, dueño de las participaciones indivisas de las que era titular antes de la constitución de la sociedad, es decir, una mitad indivisa y dos octavas partes de la otra mitad indivisa de la finca salvo que se acredite la transmisión de las mismas a R. T. H. – Don R. T. H. –demandado de conciliación–, dueño de las cinco octavas partes de una mitad indivisa adquiridas por extinción de condominio por la 19.^a – Y don J. I. G. T. –demandante y ahora recurrente– como dueño de una dieciséis ava parte indivisa. Quinto. Se avenga a reconocer que solicitada calificación registral sustitutoria el Registro de la Propiedad de Chiclana número 2 confirmó la calificación del Registrador sustituto. Sexto. Se avenga a reconocer que interpuso recurso gubernativo, la Dirección General de los Registros y del Notariado dictó resolución de fecha 14 de noviembre de 2017 por la que acordó desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador de la Propiedad. Séptimo. Se avenga a reconocer y consentir la nulidad y consiguiente cancelación total de la inscripción 19.^a tomada en la finca registral 685 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda por cuanto como señala la Dirección General de Registros y el Notariado, la cancelación de las inscripciones 17.^a y 18.^a supone necesariamente retrotraer la configuración de la titularidad de la finca a la situación existente antes de que dichas inscripciones se practicaran, dándose por notificado de que, caso de no admitirlo así, se instaría nuevo procedimiento declarativo ordinario para que se declarara la total y plena nulidad de la referida inscripción 19.^a de la finca registral 685 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda. Fundamentos de Derecho. La controversia que motiva la solicitud de Acto de Conciliación se ha sustanciado en sede judicial, dando lugar a la Sentencia de 12 de diciembre de 2014, que quedó firme, del Juzgado Mixto número 4 de esta ciudad. Presentado en el Registro mandamiento de dicho Juzgado de 22 de septiembre de 2016, fue suspendido por el Registrador Interino por los defectos manifestados en su nota de calificación. Solicitada por el presentante calificación sustitutoria que correspondió a la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Chiclana número 2, fue confirmada la calificación del Registrador sustituido. Interpuesto Recurso Gubernativo, por resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2017 fue desestimado el referido recurso y confirmada la calificación del Registrador interino. El solicitante pretende dirimir mediante un Acto de Conciliación una cuestión que ya ha sido objeto de sentencia judicial firme, y de una resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la que no hay noticia de que se haya interpuesto recurso judicial. Por lo tanto, se trata de una materia indisponible que excluye la posibilidad de conciliación registral conforme al artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Por otra parte se pretende a través del Acto de Conciliación que el demandado en el procedimiento judicial ya resuelto reconozca una serie de hechos y circunstancias que son notorios y públicos, por lo que carece de sentido la celebración del Acto de Conciliación con tal finalidad. A la vista del contenido de la Sentencia firme y de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado la única resolución extrajudicial de la controversia consistiría en la presentación en esta oficina de manera conjunta, del mandamiento judicial antes relacionado y del título sucesorio y particional que acredite la adquisición por parte del demandado de las participaciones indivisas que correspondían en la finca a don R. T. R. Por todo ello se acuerda no admitir la solicitud de conciliación instada por don I. J. G. T. Contra esta resolución (...) Sanlúcar de Barrameda, 25 de marzo de 2019.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible). Fdo.: Nicolás Rodríguez Morazo.» III Contra la anterior nota de calificación, don I. J. G. T. interpuso recurso el día 11 de abril de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente: «Primera. Insté acto de conciliación ante el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda frente a don R. T. H. al objeto de que se aviniera a reconocer y consentir la nulidad y consiguiente cancelación total de la inscripción 19.^a, última tomada en la finca registral 685, por cuanto como se señala en la resolución de esa Dirección General de Registros y el Notariado de fecha 14 de noviembre de 2017, la cancelación de las inscripciones 17 y 18 supone necesariamente retrotraer la configuración de la titularidad de la finca a la situación existente antes de que dichas inscripciones se practicaran. También se solicitaba del demandado de conciliación que se diera por notificado de que, caso de no admitirlo así, se instaría nuevo procedimiento declarativo ordinario contra él para que se declarara la total y plena nulidad de la referida inscripción 19.^a de la finca registral 685 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda. Segundo. El Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda ha dictado la resolución que se recurre (con registro de salida 2/2019, del día 25 de marzo de 2019) por la que inadmite a trámite el acto de conciliación señalando: 1. Que la controversia que motiva la solicitud del acto de conciliación se ha sustanciado en sede judicial, dando lugar a la Sentencia de 12 de diciembre de 2014, que quedó firme, presentándose en el citado Registro mandamiento que dio lugar a recurso gubernativo resuelto por resolución de fecha 14 de noviembre de 2017 que fue desestimado. Tal cosa no resulta exacta, puesto que en la sentencia judicial a la que se hace referencia se acordó únicamente la nulidad de las inscripciones 17 y 18 y solo parcialmente la 19 de la finca registral 685 de dicho Registro. Precisamente por eso se insta el acto de conciliación, para que el demandado de conciliación consienta la nulidad y cancelación total de la inscripción 19.^a El hecho de que la sentencia solo decretara la nulidad parcial de esa inscripción 19.^a fue el obstáculo que impidió la inscripción del mandamiento judicial al que se refiere la decisión recurrida, y el motivo de la desestimación del recurso gubernativo que interpuse, por lo que ahora reclamamos su nulidad total, lo que pretendemos conseguir bien mediante avenencia en acto de conciliación, o, en su defecto, en nueva vía contenciosa. 2. Se dice también en la resolución que recurrimos que, por otra parte, se pretende a través del Acto de conciliación que el demandado en el procedimiento judicial ya resuelto reconozca una serie de hechos y circunstancias que son notorios y públicos, por lo que carece de sentido la celebración del Acto de conciliación con tal finalidad. Sin embargo lo que se hace en la papeleta de conciliación es recoger unos antecedentes (que la decisión recurrida dice que son notorios y públicos) para finalmente reclamar del demandado de conciliación que reconozca y consienta la nulidad y consiguiente cancelación total de la inscripción 19.^a antes referida, que hoy está vigente en el Registro de la Propiedad, y que la sentencia firme dictada únicamente acordó cancelar de forma parcial, lo que no se ha podido llevar a cabo por la calificación registral que se hizo confirmada por esa Dirección General, y que sería distinta si la cancelación de la inscripción 19.^a fuera total. Por lo tanto se está pidiendo algo distinto aunque necesario para la efectividad de la sentencia firme dictada en su día, la cancelación total de la inscripción 19.^a, lo que permitiría la cancelación de las inscripciones 17 y 18. 3. También se dice en la resolución que recurrimos que a la vista del contenido de la Sentencia firme y de la Resolución de esa Dirección General, la única resolución extrajudicial de la controversia consistiría en la presentación en el Registro de manera conjunta del mandamiento judicial antes relacionado y del título sucesorio y particional que acredite la adquisición por parte del demandado de

conciliación de las particiones indivisas que correspondían en la finca a don R. T. R. Sin embargo: a) Ello no constituye motivo para inadmitir a trámite el acto de conciliación, y de hecho no se cita ninguna norma al respecto. b) El Registrador no tiene en cuenta la absoluta falta de colaboración del demandado de conciliación, y que yo, no puedo obligar al demandado de conciliación a que lleve a cabo lo que se propone por aquél. Me gustaría que el demandado de conciliación se aviniera a llevar a cabo lo que se indica en la resolución que recurro, pero no depende de mí y se encuentra fuera de mis posibilidades. La Ley Hipotecaria establece en su artículo 103 bis "1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial.—Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite.—2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia". Si lo que finalmente se pide al demandado es que se consienta la cancelación de una inscripción registral, el Registrador es competente para conocer del acto de conciliación que he instado, cuya finalidad es alcanzar un acuerdo extra judicial, lo que ciertamente puede no ocurrir, como lo demuestra que la propia Ley contemple el intento de conciliación sin efecto o sin avenencia. Pero para llegar a ese punto, el acto de conciliación se tiene que admitir y tramitar. En su momento el demandado de conciliación deberá de valorar si le compensa más avenirse a la cancelación total de la inscripción 19 que hemos indicado, o verse inmerso en un nuevo procedimiento en el que resultaría más fácil que se le impusieran las costas si ha dejado de comparecer o no se aviene en la conciliación a lo que reclamamos, si la sentencia me es favorable.» IV El registrador suscribió informe el día 25 de abril de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Vistos los artículos 3, 18, 42, 103 bis y 209 de la Ley Hipotecaria; 14 y 139 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 81 de la Ley del Notariado, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre, 31 de octubre y 18 de diciembre de 2017 y 31 de enero 2018. 1. Para la resolución de este recurso han de tenerse en cuenta los siguientes hechos: Del historial registral de la finca registral 685, resulta lo siguiente: – Don R. T. R. era dueño de una mitad indivisa de la citada finca según la inscripción 13.^a y de dos octavas partes de la otra mitad según su inscripción 16.^a; don I. J. G. T. era dueño de una octava parte de dicha mitad por la inscripción 14.^a; y, las restantes cinco octavas partes correspondían a doña M. R. F. y doña M. I., doña E., doña A. M. y doña M. M. G. T., hermanas del citado don I. J. G. T. – Según la inscripción 17.^a, don R. T. R., dueño de una mitad indivisa por la inscripción 13.^a, y de dos octavas partes indivisas de una mitad indivisa por la 16.^a, y don I. J. G. T. dueño de una octava parte indivisa de una mitad indivisa por la 14.^a, aportan sus participaciones a la entidad «R. T., S.L.». En dicha inscripción, comparece don I. J. G. T. representado por don R. T. R., en virtud de un poder otorgado en agosto de 1997 por el notario de Sanlúcar de Barrameda, don Ricardo Molina Aranda. – Por la inscripción 18.^a se disuelve la sociedad «R. T., S.L.», adjudicándose el pleno dominio de la participación de que era dueña, 68 enteros y 75 centésimas por ciento, a don R. E. T. H. Según resulta de dicha inscripción, el liquidador don R. T. R., se encontraba facultado en virtud del acuerdo de la junta general y universal de socios de dicha sociedad de fecha 25 de abril de 2000. – Por la inscripción 19.^a se extingue el condominio existente entre don R. E. T. H., dueño de sesenta y ocho enteros setenta y cinco centésimas por ciento por la 18.^a, doña M. R. F. y doña M. I., doña E., doña A. M., y doña M. M. G. T., dueñas cada una de una octava parte de una mitad indivisa de la finca por la inscripción 14.^a, adjudicándose el pleno dominio de la totalidad don R. E. T. H. – En el Juzgado Mixto número 4 de Sanlúcar de Barrameda se ha tramitado procedimiento ordinario número 668/2013, a instancias de don I. J. G. T. frente a don R. T. H., procedimiento en el que se dictó sentencia estimatoria de la demanda el día 12 de diciembre de 2014. Como consecuencia del fallo, se declararon nulas la constitución de la sociedad mercantil «R. T., S.L.» y la correspondiente aportación social consistente en una mitad indivisa y tres octavas de la otra mitad de la finca registral 685. También se declaró nula la disolución y liquidación de dicha sociedad y la consiguiente adjudicación de todas estas participaciones al socio don R. E. T. H. Asimismo, se decretó la nulidad de las inscripciones 17.^a, de aportación a la sociedad, 18.^a, de adjudicación por liquidación social, y respecto de la inscripción 19.^a, se acordó: «Rectificar la inscripción 19.^a de la misma finca, de extinción de condominio, en el sentido de que mediante la escritura otorgada el 19 de mayo de 2009 ante el Notario de Sevilla don Álvaro Sánchez Fernández, número de protocolo 872, no se produjo la extinción total del condominio de la finca, sino solo de forma parcial, pasando a pertenecer al demandado don R. E. T. H. las cuotas indivisas de las que eran titulares doña M. R. F., doña M. I., doña E., doña A. M. y doña M. M. G. T., por lo que el demandado don R. E. T. H. ostenta quince dieciséisavas partes indivisas de la finca y don I. J. G. T. la dieciséisava parte restante». – Dicho mandamiento fue objeto de calificación por parte del registrador y posterior objeto de recurso en cuya Resolución de 14 de noviembre de 2017 se dijo lo siguiente: «Por tanto, la propia dinámica del tracto sucesivo implica que la declaración de nulidad de la inscripción 18.^a y del título en cuya virtud se extendió, que atribuye la mencionada titularidad a don R. E. T. H., arrastre la cancelación de las inscripciones posteriores que traen causa en la misma, o dicho de otro modo, al declararse nula la constitución y extinción de la sociedad los efectos traslativos de la disolución devienen inoperantes, lo que implica la existencia de un obstáculo registral, pues habrá de justificarse en virtud de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria la transmisión de diez dieciséisavas partes de la finca de don R. T. R. titular registral con anterioridad a que se produjesen las operaciones declaradas nulas a su hijo don R. T. H. El recurrente señala en su escrito que interpuso la demanda contra don R. T. H. a título personal y como heredero de su padre, don R. T. R., y que se aportó el certificado de defunción con el escrito de contestación de la demanda, pero estas circunstancias no resultan del título presentado a calificación. Debe, en consecuencia, reafirmarse el criterio sostenido por el registrador, y entender que la cancelación de las inscripciones 17.^a y 18.^a supone necesariamente retrotraer la configuración de la titularidad de la finca a la situación existente antes de que dichas inscripciones se practicaran. La atribución de la titularidad registral de las participaciones indivisas que antes de la constitución de la sociedad pertenecían a don R. T. R., a su hijo don R. E. T. H., sólo será posible mediante la presentación de algún título traslativo que justifique dicha transmisión. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador». – El registrador resuelve no admitir la solicitud de conciliación registral por entender que no es cauce para solicitar la cancelación total de inscripción 19.^a 2. El artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria establece que «1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante

Notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia». La regulación del nuevo artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria no resulta tan detallada como la de la conciliación ante el letrado de la Administración de Justicia; por ello se hace preciso acudir a la regulación de la Ley 15/2015, para integrar la laguna legal, en cuanto ello sea posible. En este sentido, siguiendo el artículo 139 de la Ley 15/2015, se puede afirmar que todo intento de conciliación tiene por objeto alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito, debiendo inadmitirse de plano la petición cuando suponga la utilización de este expediente para otras finalidades distintas y que suponga un manifiesto abuso de derecho o entrañe fraude de ley o procesal. La conciliación se encuadra dentro de los procedimientos de resolución alternativa de conflictos, es decir, procedimientos que pretenden dar solución a una controversia entre partes intentando lograr el acuerdo entre las mismas, y sin que tenga que ser un juez el que tome la decisión. Por tanto, se diferencia del proceso judicial en que no interviene un juez, sino que se lleva a cabo ante un letrado de la Administración de Justicia, un juez de Paz, un notario o un registrador de la Propiedad o Mercantil, pero debiendo destacarse que la resolución del conflicto se consigue por el acuerdo entre las partes enfrentadas. En el caso de la conciliación notarial y registral, su finalidad puede ser, además de evitar comenzar un pleito, poner fin a uno que se haya comenzado, ya que en el artículo 81 de la Ley del Notariado y en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria se refieren a la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial y no sólo a «evitar un pleito» como hace el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria. 3. En cuanto al ámbito objetivo de la conciliación es imprescindible la existencia de un conflicto o controversia y que la materia sea conciliable, que verse sobre asuntos y derechos sobre los cuales las partes tengan poder de disposición. En líneas generales no pueden ser objeto de conciliación todos aquellos conflictos que no admiten desistimiento, transacción o acuerdo, o que sean de naturaleza eminentemente pública. En el presente expediente, son siete las pretensiones del solicitante contenidas en la solicitud de conciliación. En cuanto a las contenidas en los apartados primero a sexto se refieren al reconocimiento de determinados hechos, relativos al procedimiento judicial entablado y al posterior recurso gubernativo, respecto de los cuales no hay duda o controversia alguna, por lo que no hay conflicto que pueda resolverse mediante la conciliación que, por lo tanto, en cuanto a dichos apartados, carece de objeto. Respecto al contenido del apartado séptimo, en el que se solicita que don R. E. T. H. se avenga a reconocer y consentir la nulidad y consiguiente cancelación total de la inscripción 19.^a tomada en la finca registral 685 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por tratarse de cosa juzgada por cuanto una sentencia firme ha abordado ya el asunto que se pretende resolver a través de la conciliación registral. El reconocimiento que se pretende iría en contra del fallo judicial, que ordena la rectificación de la inscripción 19.^a y no su cancelación total, lo que es indisponible por voluntad de los particulares. Se trata por tanto de una cuestión que quedaría incluida dentro de lo que el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria denomina «materia indisponible» como acertadamente apunta el registrador en su nota de calificación. Como ya se dijo en la Resolución de este Centro Directivo de 14 de noviembre de 2017 «(...) la cancelación de las inscripciones 17.^a y 18.^a supone necesariamente retrotraer la configuración de la titularidad de la finca a la situación existente antes de que dichas inscripciones se practicaran. La atribución de la titularidad registral de las participaciones indivisas que antes de la constitución de la sociedad pertenecían a don R. T. R., a su hijo don R. E. T. H., sólo será posible mediante la presentación de algún título traslativo que justifique dicha transmisión». Por lo tanto, la rectificación ordenada en la sentencia podrá ser objeto de inscripción una vez se remueva el obstáculo registral derivado de la falta de tracto sucesivo. A este respecto don I. J. G. T. señala que demandó a R. E. T. H. a título personal y como heredero de su padre, don R. T. R., por lo que será preciso acreditar el título sucesorio y particional que justifique la adquisición por parte del demandado de las participaciones indivisas que correspondían en la finca a don R. T. R. para poder proceder a la previa rectificación registral. En base a lo expuesto, debe confirmarse el defecto alegado por el registrador. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 27 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10880.pdf>

- R. 27-6-2019.- R.P. San Roque.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: DENEGACIÓN DE NOTA NEGATIVA RESPECTO A FINCA PARTE DE OTRA INSCRITA.** El Registro informa que no procede expedir la nota de no estar inscrita determinada finca, «ya que, a juicio del registrador, la finca solicitada forma parte de otra finca mayor que es propiedad del común de los vecinos del municipio». «El recurrente, en su escrito de recurso, alega una serie de hechos y circunstancias que no se aportaron en el momento inicial de solicitud de la nota informativa, por lo que el registrador no pudo tenerlos en cuenta, ni esta Dirección General puede tenerlos en consideración» (art. 326 LH). Por lo que la Dirección desestima el recurso. R. 27.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Roque) (BOE 25.07.2019).

Resolución de 27 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Roque, por la que se deniega la expedición de una nota simple negativa. En el recurso interpuesto por don O. H. E. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Roque, don José María García Urbano, por la que se deniega la expedición de una nota simple negativa. Hechos I Se recibió por fax en el Registro de la Propiedad de San Roque solicitud de doña María Antonia Domínguez Santiago, notaria de San Roque, solicitando una nota negativa relativa a una finca situada en la demarcación de dicho Registro. II Recibida la solicitud, se comunicó por fax que la finca sobre la que se solicitaba la nota negativa formaba parte de una finca mayor propiedad del común de los vecinos del municipio de Castellar de la Frontera, por lo que no procedía emitir nota negativa. III Contra la anterior nota, don O. H. E. interpuso recurso el día 12 de abril de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «Que en fecha 6 de marzo de 2019 me ha sido notificada la calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la solicitud de una nota informativa n.º 237MA/2019 del inmueble sito en Castellar de La Frontera (Cádiz) en (...) y cuya referencia catastral es 9720015TF7292S0001PK. Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, tanto en su propio nombre, como en su condición de propietario de la misma, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo las siguientes Alegaciones. Primera.-Que el Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente, la

solicitud antes referida 237MA/2019 por lo siguiente «según la descripción que usted me facilita, consultados los índices de finca procede de la finca (...) del Ayuntamiento de San Roque». Que junto con la denegación negativa antedicha, se adjunta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto de inscripción. Que esta parte entiende que dicha calificación carece de fundamentación, pues no solo es excesivamente breve, sino que ni tan siquiera contiene una motivación que pueda ser calificada de sucinta. De hecho, estamos ante una descripción que confunde y no aclara el motivo de la calificación negativa (...) Segunda.—Que la finca objeto de inscripción, ubicada en Castellar de la Frontera (Cádiz) en (...), se adquiere por el Sr. O. H. mediante contrato privado de compraventa el 31 de julio de 1986 por la cantidad de 8.000 Pts (...) Que dicha finca no se encuentra matriculada y que por esta parte se instó la inscripción pretendida a través de la notario de San Roque, doña María Antonia Domínguez Santiago, la cual ha sido objeto de calificación negativa. Tercera.—Que por lo que se refiere a la cuestión de fondo propiamente dicha, se ha de partir de que nos encontramos ante un recurso contra la nota de calificación registral de la finca antes descrita, no siendo esta conforme a derecho. Que existe constancia registral sobre una finca igual a la que refiere la inscripción que se pretende y que consta matriculada en el presente registro de la propiedad. Dicha finca es (...) de Castellar de la Frontera, finca n.º 326, folio 52, libro 8 y tomo 527, inscripción n.º 2. En tal sentido, es incongruente que dicha finca se encuentre correctamente matriculada y la de mi representado no. Entendiendo por tanto la errónea calificación del registrador, pues lo que se solicita es la matriculación de la finca de mí representado por no estar previamente inscrita, siendo aplicable el principio de igualdad. Es por ello que nos encontramos ante un claro supuesto de desigualdad contrario a Derecho y a la Constitución Española (...) Cuarta.—Que la vivienda objeto de matriculación consta de 80 m2 de superficie construida y su fecha de construcción data de 1955 y consta de una antigüedad superior a 25 años, así se ha podido verificar por el Arquitecto Don J. M. N. F. el cual certifica lo siguiente: "Que a petición de don O. H., con NIE (...), he realizado visita de inspección ocular para comprobar el estado físico en el que se encuentra la (...), en la zona de (...) de Castellar de la Frontera (Cádiz). La referencia catastral del inmueble es el la siguiente: 9720015TF7292S0001PK. La vivienda consta, según catastro de 77 m2 de superficie construida y su fecha de construcción data de 1955. Según la medición realizada in situ de las áreas cerradas cubiertas se constata que la superficie construida es de 80 m2. La edificación principal tiene una antigüedad superior de 25 años conforme se ha podido verificar a través de los ortofotos disponibilizados por la Junta de Andalucía, a través de la Infraestructura de Datos Espaciales de Andalucía (IDE Andalucía) que demuestran que como mínimo en el año de 1977, ya existían dichas construcciones. Con más exactitud se puede verificar que el contorno global de edificación se mantiene intacto desde 2011". La diferencia existente entre la superficie catastrada y la real no supone en este caso un supuesto de exceso de cabida, de acuerdo a los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria vigente. Dicha diferencia puede deberse a los sistemas técnicos de medida existentes. De esta forma, esta parte no considera que exista problemática alguna en llevar a cabo la inscripción de la propiedad en el Registro de la Propiedad correspondiente (...) Quinta.—Que sobre la finca descrita se ha hecho frente a todos los pagos anuales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) desde el inicio de su adquisición por documento de compraventa privado (...) A los siguientes hechos le son de aplicación los siguientes, Fundamentos de Derecho. I.—Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes. II.—Concurre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca y propietario. III.—El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, conforme a la normativa vigente. IV.—Fondo del asunto. Nos encontramos ante una calificación negativa que no cuenta con ninguna fundamentación jurídica y suficiente por parte del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de San Roque, como ya se ha puesto de manifiesto, hecho, que a mi parecer, va en contra a la seguridad jurídica del aquí compareciente, ya que cualquier acto administrativo contrario a los derechos de un ciudadano deberá venir fundado en argumentos jurídicos suficientes, para velar de esta manera por su seguridad jurídica. Asimismo, nos encontramos ante una situación clara de desigualdad ya que en la finca (...), donde radica el inmueble, existen otros inmuebles que sí cuentan con su correspondiente matriculación. De esta forma, y reiterándonos, se está contradiciendo el principio de igualdad recogido en la Constitución Española. Queda acreditada la antigüedad del inmueble a través del Certificado de Antigüedad aportado con el presente firmado por técnico competente así como la titularidad de mi mandante a través del contrato privado de compraventa y el pago de los impuestos que gravan su propiedad desde hace más de veinte (20) años. Y en virtud de todo lo expuesto anteriormente, Al Registro de la Propiedad de San Roque, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la solicitud de nota informativa n.º 237MA/2019 del inmueble sito en Castellar de La Frontera (Cádiz) en (...) y cuya referencia catastral es 9720015TF7292S0001PK, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la finca descrita en los términos interesados en el mismo». IV El registrador de la Propiedad emitió informe el día 26 de abril de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 19, 19, bis 222, 223 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 354.a) del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de octubre de 2002; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de julio de 2001, y Sala Primera, de 3 de enero de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 2006, 3 de diciembre de 2010, 16 de mayo y 14 de septiembre de 2012, 26 de febrero y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero de 2014, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 21 de junio de 2016 y 20 de junio de 2018. 1. Se debate en este recurso la denegación de una solicitud de nota negativa de una finca. Son hechos relevantes a los efectos del recurso: a) el día 19 de febrero de 2019 se solicita por fax desde la Notaría una nota negativa relativa a un inmueble, y b) el día 6 de marzo de 2019 desde el Registro se informó por fax de que no procedía expedir nota negativa de dicho inmueble ya que a juicio del registrador, la finca solicitada forma parte de otra finca mayor que es propiedad del común de los vecinos del municipio de Castellar de la Frontera. 2. La posibilidad de emitir una nota simple negativa ha sido admitida por esta Dirección General, en la reciente Resolución de 20 de junio de 2018. Dicha solicitud (...) encuentra amparo en el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria: "La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de

manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos. También podrá librarse nota simple relativa a determinados extremos solicitados por el interesado». De este precepto se desprende, en su último apartado, que si bien la nota simple tiene por objeto el contenido de los asientos de Registro, nada obsta para que la información solicitada pueda ser de carácter negativo referida a la falta de inscripción de la finca, sin perjuicio del valor puramente informativo que la ley atribuye a la nota simple. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 354.a), del Reglamento Hipotecario: «Las solicitudes de información respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales pedidas por los notarios por telefax serán despachadas y enviadas por el Registrador al solicitante, por igual procedimiento, de acuerdo con las siguientes reglas: (...) 7.ª Si la finca no estuviese inmatriculada, el Registrador hará constar esta circunstancia, sin perjuicio de que deba mencionar, en su caso, los documentos relativos a ella, pendientes de calificación y despacho y cuyo asiento de presentación esté vigente». Admitida la posibilidad de solicitud de nota simple informativa cuyo contenido sea negativo, lo que sucede en el presente recurso es que, a juicio del registrador, no procede emitir una nota negativa, ya que la finca a la que se refiere la solicitud forma parte de otra finca mayor inscrita a nombre del común de los vecinos del municipio. El recurrente, en su escrito de recurso, alega una serie de hechos y circunstancias que no se aportaron en el momento inicial de solicitud de la nota informativa, por lo que el registrador no pudo tenerlos en cuenta, ni esta Dirección General puede tenerlos en consideración de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone 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». En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 27 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10881.pdf>

- R. 28-6-2019.- R.P. Córdoba N° 5.- **MENORES E INCAPACITADOS: EL CURADOR NO PUEDE ACTUAR SIN EL INCAPACITADO NI SIQUIERA CON AUTORIZACIÓN JUDICIAL.** Se trata de una escritura de renuncia, aceptación y adjudicación de herencia en la que uno de los hijos interviene en su propio nombre y además en representación de un hermano incapacitado parcialmente, como curador nombrado en sentencia de incapacitación; ante la negativa del incapaz para otorgar la escritura, en auto dictado en expediente de jurisdicción voluntaria se autorizó al compareciente para aceptar la herencia en nombre de su hermano incapacitado. La registradora señala como defecto que no concurre al otorgamiento de la escritura el incapacitado parcialmente y sujeto a curatela. La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documento judicial, especialmente en la adecuación de la resolución al procedimiento seguido, y señala que «nota característica de la naturaleza jurídica de la curatela es la de ser una institución pensada para que el curador asista al sujeto a curatela en ciertos actos»; por tanto, el procedimiento de jurisdicción voluntaria que corresponde actuar para suplir el consentimiento del sujeto a curatela no es el que se ha seguido, de los arts. 166 y ss. L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, que trata de *la autorización o aprobación judicial para la realización de actos de disposición [...] de bienes y derechos de [...] personas con capacidad modificada judicialmente*, y se refiere los casos en que el administrador necesite autorización o aprobación judicial y no a la suplencia de la voluntad del incapacitado cuando su intervención sea necesaria; y sugiere la Dirección otros procedimientos, como la incapacitación y designación de tutela o el nombramiento de contador-partidor dativo. Por lo que confirma la calificación. R. 28.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-5) (BOE 25.07.2019).

Resolución de 28 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de renuncia, aceptación y adjudicación de herencia y extinción de usufructo. En el recurso interpuesto por don C. G. R. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 5, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, por la que se suspende la inscripción de una escritura de renuncia, aceptación y adjudicación de herencia y extinción de usufructo. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Córdoba, don José Antonio Caballos Castilla, el día 23 de julio de 2018, se otorgaron las operaciones particionales de renuncia, aceptación y adjudicación de herencia causadas por el fallecimiento de doña A. R. G., fallecida el día 30 de diciembre de 2017, en estado de viuda, dejando cuatro hijos llamados doña M. A., don J., don C. y doña R. G. R. En su testamento, otorgado ante el notario de Córdoba, don Carlos Alburquerque Llorens, el día 14 de abril de 2011, instituyó herederos a los cuatro hijos sustituidos por sus descendientes y realiza las siguientes disposiciones: «Lega a su hijo J. G. R., con cargo a los tercios de mejora y, en su caso, el de libre disposición, el usufructo vitalicio del piso (...) de Córdoba». Dejaba constancia de que ostentaba una participación del 56,82% en el capital social de la sociedad «La Galliposa, S.L.», de la que el resto del capital era de su hijo don J. G. R., siendo que había recibido la sociedad un préstamo de 132.222,66 euros, del cual era prestamista su hijo don J. G. R., lo que conocían todos los restantes hijos, y ordenaba que, a su fallecimiento, le fuera reintegrado al susodicho don J. G. R. la parte de préstamo que no estuviera amortizada. Disponía otras normas de partición que no interesan a efectos del expediente. En la citada escritura de fecha 23 de julio de 2018, renunciaba don C. G. R. a la herencia de su madre, por lo que entraban en su sustitución los hijos de él, que intervenían en la escritura. Interesa hacer constar a los efectos de este expediente que, en la escritura, el hijo don C. G. R. intervenía en su propio nombre y derecho y manifestaba hacerlo, además, en nombre y representación de su hermano don J. G. R., en calidad de curador, cargo para el que fue nombrado, junto a la declaración de incapacidad parcial, por sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Córdoba de fecha 26 de noviembre de 2010, ratificada por auto de fecha 24 de noviembre de 2016. De la sentencia de 26 de noviembre de 2010, resulta que «D. J. G. R. padece una psicosis esquizofrénica paranoide (...) Fallo (...) declaro incapaz parcial a D. J. G. R. La incapacidad se extiende a los actos relativos a la gestión y administración de su patrimonio, custodia de sus bienes y actos jurídicos. Se nombra curador del incapaz en su esfera patrimonial a su hermano D. C. G. R. que lo asistirá y lo representará en los actos mencionados, con las obligaciones previstas en el Código Civil, previa aceptación del cargo». Mediante auto, de fecha 24 de noviembre de 2016, el Juzgado desestimó la solicitud de excusa del cargo hecha por el curador respecto de su hermano, por lo que

continuó en el desempeño del mismo. Mediante auto del mismo Juzgado de fecha 11 de julio de 2018, se resolvió expediente de jurisdicción voluntaria incoado por el curador, en solicitud de «(...) autorización judicial para aceptar la herencia deferida al incapaz D. J. G. R. en base a los siguientes hechos: (...) Se encarga a la Notaría de D. José Caballos Castilla la correspondiente escritura de herencia, facilitándose copia de la sentencia (...) que declara incapaz parcial a D. J. G. R. La incapacidad se extiende a los actos relativos a la gestión y administración de su patrimonio, custodia de sus bienes y actos jurídicos. Se nombra curador en la esfera patrimonial a D. C. G. R. (...) El mencionado fedatario público, tras la lectura de la sentencia entiende que la curatela no suple la falta de capacidad, sino que la complementa, por lo que estima que, necesariamente, la herencia la ha de firmar el incapaz junto con sus hermanas y hermano (...) El incapaz D. J. G. R. ha dicho que no quiere saber nada de sus hermanas y hermano a los que no permite entrar en la vivienda materna donde habita, no quiere ningún trato con ellos, y dice que no va a firmar nada, por lo que la herencia de D.^a A. R. G. se halla absolutamente bloqueada. Solicita autorización judicial para la aceptación de la herencia (...)». De este auto resultaba el siguiente acuerdo: «Otorgar autorización judicial a D. C. G. R., en calidad de curador de su hermano incapaz D. J. G. R., para aceptar en nombre de su hermano incapaz la herencia de su madre D.^a A. R. G., conforme al borrador de la escritura acompañado con la solicitud». En este expediente no constaba la citación ni comparecencia de don J. G. R. II Presentada el día 6 de febrero de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de hecho. Primero.—Que con el número 1283 del Diario 76 se ha presentado una escritura autorizada por el Notario de Córdoba, Don José Antonio Caballos Castilla, n.º 2524/2018 de protocolo, en la que se solicita la constancia registral de un/a herencia, junto con testimonio de la sentencia de incapacitación de Don J. G. R., del acta de aceptación del cargo de curador, del auto judicial de autorización para aceptar la herencia y del borrador de la escritura de partición de herencia que sirvió de base a esta autorización. Segundo.—Que, en el día de la fecha, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia del siguiente defecto: Que no concurre al otorgamiento de la escritura el incapaz parcialmente y sujeto a curatela Don J. G. R. (artículos 287, 289, 290, 293, 1060 Código Civil). Fundamentos jurídicos. Primero.—Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro. Segundo.—Que Don J. G. R. está incapacitado parcialmente y sujeto a curatela, al amparo de los artículos 199 y 287 del Código Civil, según resulta del testimonio de la sentencia de incapacitación que literalmente dispone: «declaro incapaz parcial a D. J. G. R.. La incapacidad se extiende a los actos relativos a la gestión y administración de su patrimonio, custodia de sus bienes y actos jurídicos. Se nombra curador del incapaz en su esfera patrimonial a su hermano D. C. G. R., que lo asistirá y representará en los actos mencionados.» Tercero.—Que el incapaz sujeto a curatela sólo tiene una capacidad de obrar limitada que, en determinados actos, deberá completar con la asistencia del curador (artículo 289 del Código Civil). Cuarto.—Que el curador, a diferencia del tutor, no representa al incapaz, sino que completa su capacidad, como establece el artículo 289 del Código Civil: «La curatela de los incapacitados tendrá por objeto la asistencia del curador para aquellos actos que expresamente imponga la sentencia que la haya establecido.» Quinto.—Que de la sentencia de incapacitación resulta claramente que Don J. G. R. necesita de la asistencia de su curador para la aceptación y partición de herencia. Que ello supone que ambos deben concurrir al otorgamiento de la escritura de aceptación y partición de herencia para prestar su consentimiento. Sexto.—Que Don C., como curador, no es representante legal de Don J., por lo que no puede intervenir en su nombre, sin que conste, por otra parte, que éste haya otorgado a aquél una representación voluntaria. Séptimo.—Que del propio auto de autorización judicial de la aceptación de herencia se desprende la necesaria intervención del incapaz en la escritura. Que el artículo 1060 del Código Civil dice: «Cuando los menores o personas con capacidad modificada judicialmente estén legalmente representados en la partición, no será necesaria la intervención ni la autorización judicial, pero el tutor necesitará aprobación judicial de la partición efectuada. El defensor judicial designado para representar a un menor o persona con capacidad modificada judicialmente en una partición, deberá obtener la aprobación del Juez, si el Secretario judicial no hubiera dispuesto otra cosa al hacer el nombramiento.» Que, conforme a este artículo, en este caso no es necesaria la autorización judicial para la aceptación y partición de herencia, porque al sujeto a curatela le basta con la asistencia del curador, ni su posterior aprobación, porque sólo se exige para el tutor. Que, sin embargo, se ha obtenido dicha autorización, «conforme al borrador de escritura acompañado con la solicitud». Que, en dicho borrador, se estableció la comparecencia de Don J. G. R., en su propio nombre, y la de Don C. G. R., en su propio nombre y, además, como curador de aquél. Parte dispositiva: Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo: Primero.—Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos. Segundo.—Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 40 a 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas. Tercero.—Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables, conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga. La presente calificación podrá (...) Córdoba, a trece de marzo del año dos mil diecinueve. La Registradora (firma ilegible), Fdo: María de la Paloma Muñoz García-Liñán». III Contra la anterior nota de calificación, don C. G. R. interpuso recurso el día 15 de abril de 2019 (por ser día hábil siguiente al de vencimiento que era domingo) en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: Primero.—Que el recurrente, «de acuerdo con sus hermanas», promovió un «procedimiento de aceptación o repudiación de herencia» que se tramitó bajo el número 768/2018 por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Córdoba, dictándose resolución con fecha 11 de julio de 2018 por la misma juez que dictó la sentencia de fecha 26 de noviembre de 2010 que declaró la incapacidad parcial de don J. G. R. y el nombramiento de curador a don C. G. R.. Mediante el auto de fecha 11 de julio de 2018, se acordó autorizar al compareciente para aceptar en nombre de su hermano incapaz la herencia de doña A. R. G. conforme al borrador de escritura acompañado con la solicitud y que es la escritura objeto de calificación, y Que del auto resultó el acuerdo siguiente: «Acuerdo otorgar autorización judicial a don C. G. R. en calidad de curador de su hermano incapaz don J. G. R., para aceptar en nombre de su hermano incapaz la herencia de su madre doña A. R. G. conforme al borrador de escritura acompañado con la solicitud». Segundo.—Que son ciertas todas las afirmaciones que, respecto de la institución de la curatela, realiza la calificación que se recurre, tanto en cuanto se remite a la cita literal de los preceptos del Código Civil. Como lo es

que, ante la negativa del incapaz, don J. G. R., quien padece una psicosis esquizofrénica paranoide de evolución crónica de pronóstico clínico grave, por lo que mantiene una alteración persistente de su personalidad (sentencia de fecha 26 de noviembre de 2010), a suscribir la correspondiente escritura de aceptación y partición de herencia, el que suscribe como curador de dicho incapaz, solicitó la oportuna autorización judicial en orden a que se le autorizara para aceptar en su nombre la herencia de su madre conforme el borrador de escritura acompañado a dicha solicitud, que es el que finalmente se otorgó, y Que, en esa resolución judicial, en puridad se acuerdan dos cosas: aprobar la escritura pública en la que se contiene la aceptación y partición de herencia de doña A. R. G. en borrador, que ulteriormente es la autorizada, cuya calificación registral se recurre, y autorizar al compareciente a aceptar en nombre de su hermano incapaz la herencia mediante esa concreta escritura. Tercero.—Que, en realidad, la calificación negativa que se recurre, cuestiona la competencia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Córdoba para realizar los concretos pronunciamientos. La competencia del Juzgado es clara por cuanto: a) establece el artículo 290 del Código Civil que si la sentencia de incapacitación no hubiese especificado los actos en que deba ser necesaria la intervención del curador, se entenderá que ésta se extiende a los mismos actos en que los tutores necesitan, según este Código, autorización judicial. Uno de los actos en que los tutores necesitan autorización judicial es, de conformidad con el artículo 271.4.º del Código Civil, «para aceptar sin beneficio de inventario cualquier herencia», y b) por otra parte, la competencia del Juzgado, es patente a tenor de lo preceptuado en los artículos 61 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, en la que conforme el artículo 271 establece que el tutor necesita autorización judicial para aceptar sin beneficio de inventario cualquier herencia, o para repudiar esta o las liberalidades. Por lo tanto, que en la sentencia de incapacitación se declara que «la incapacidad se extiende a los actos relativos a la gestión y administración de su patrimonio, custodia de sus bienes y actos jurídicos». Y esto incluye la aceptación de la herencia por ser un acto de gestión y administración del patrimonio y en todo caso, un acto jurídico. IV Mediante escrito, de fecha de 29 de abril de 2019, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificado el recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución; 199, 200, 267, 271, 286, 287, 289, 290, 293, 323, 324 y 1060 del Código Civil; 760 y 761 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 61 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1992, 12 de febrero de 1996, 12 de febrero de 1998, 7 de junio de 2003, 18 de junio de 2012 y 18 de marzo de 2014, entre otras muchas, en cuanto a la calificación registral de documentos judiciales, y de 26 de enero de 2004, 19 de julio de 2007, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013 y 13 de febrero de 2014. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de renuncia, aceptación y adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: uno de los hijos interviene en su propio nombre y derecho y manifiesta hacerlo además en nombre y representación de su hermano incapacitado parcialmente, en calidad de curador, cargo para el que fue nombrado, junto a la declaración de incapacidad parcial, por sentencia de fecha 26 de noviembre de 2010, de la que resulta que «D. J. G. R. padece una psicosis esquizofrénica paranoide (...) Fallo (...) declaro incapaz parcial a D. J. G. R. La incapacidad se extiende a los actos relativos a la gestión y administración de su patrimonio, custodia de sus bienes y actos jurídicos. Se nombra curador del incapaz en su esfera patrimonial a su hermano D. C. G. R. que lo asistirá y lo representará en los actos mencionados, con las obligaciones previstas en el Código Civil, previa aceptación del cargo». Mediante auto de fecha 11 de julio de 2018 se resolvió expediente de jurisdicción voluntaria incoado por el curador, en solicitud de «(...) autorización judicial para aceptar la herencia deferida al incapacitado D. J. G. R. en base a los siguientes hechos: (...) Se encarga a la Notaría de D. José Caballos Castilla la correspondiente escritura de herencia, facilitándose copia de la sentencia (...) que declara incapaz parcial a D. J. G. R. La incapacidad se extiende a los actos relativos a la gestión y administración de su patrimonio, custodia de sus bienes y actos jurídicos. Se nombra curador en la esfera patrimonial a D. C. G. R. (...) El mencionado fedatario público, tras la lectura de la sentencia entiende que la curatela no suple la falta de capacidad, sino que la complementa, por lo que estima que, necesariamente, la herencia la ha de firmar el incapaz junto con sus hermanas y hermano (...) El incapaz D. J. G. R. ha dicho que no quiere saber nada de sus hermanas y hermano a los que no permite entrar en la vivienda materna donde habita, no quiere ningún trato con ellos, y dice que no va a firmar nada, por lo que la herencia de D.ª A. R. G. se halla absolutamente bloqueada. Solicita autorización judicial para la aceptación de la herencia (...)». De este auto resulta el siguiente acuerdo: «Otorgar autorización judicial a D. C. G. R., en calidad de curador de su hermano incapaz D. J. G. R., para aceptar en nombre de su hermano incapaz la herencia de su madre D.ª A. R. G., conforme al borrador de la escritura acompañado con la solicitud». En este expediente no consta la citación ni comparecencia del sujeto a curatela. La registradora señala como defecto que no concurre al otorgamiento de la escritura el incapacitado parcialmente y sujeto a curatela. El recurrente alega lo siguiente: que son ciertas todas las afirmaciones que, respecto de la institución de la curatela, realiza la calificación, igualmente que, ante la negativa del incapaz a suscribir la escritura de aceptación y partición de herencia, el curador de dicho incapaz, solicitó la oportuna autorización judicial en orden a que se le autorizara para aceptar en su nombre la herencia de su madre conforme el borrador de escritura acompañado a dicha solicitud, que es el que finalmente se otorgó; que, en esa resolución judicial, en puridad se acuerdan dos cosas: aprobar la escritura pública en la que se contiene la aceptación y partición de herencia y autorizar al compareciente a aceptar en nombre de su hermano incapaz la herencia mediante esa concreta escritura; que, en realidad, la calificación cuestiona la competencia del Juzgado para realizar los concretos pronunciamientos, pero que la competencia del Juzgado es clara porque establece el artículo 290 del Código Civil que si la sentencia de incapacitación no hubiese especificado los actos en que deba ser necesaria la intervención del curador, se entenderá que esta se extiende a los mismos actos en que los tutores necesitan, y uno de los actos en que los tutores necesitan autorización judicial es «para aceptar sin beneficio de inventario cualquier herencia»; que por otra parte, la competencia del Juzgado, es patente a tenor de lo preceptuado en los artículos 61 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, en la que conforme el artículo 271 establece que el tutor necesita autorización judicial para aceptar sin beneficio de inventario cualquier herencia, o para repudiar esta o las liberalidades; que en la sentencia de incapacitación se declara que «la incapacidad se extiende a los actos relativos a la gestión y administración de su patrimonio, custodia de sus bienes y actos jurídicos», y, esto incluye la aceptación de la herencia por ser un acto de gestión y administración del patrimonio y un acto jurídico. 2. Previamente, respecto la manifestación del recurrente sobre que «la calificación cuestiona la competencia del Juzgado para realizar los concretos pronunciamientos», hay que recordar una vez más, el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales. Este Centro Directivo, en numerosísimas Resoluciones, algunas de las cuales se citan en «Vistos», ha reiterado que el respeto a la función jurisdiccional impone a los registradores la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables con arreglo a las leyes.

Ahora bien, las decisiones judiciales no pueden acceder automáticamente al Registro, sin haber pasado por el tamiz de la calificación registral, pues el registrador ha de examinar en todo caso –a los solos efectos de extender, suspender o denegar la inscripción– sus formalidades extrínsecas, los obstáculos que surgen del Registro, la competencia del juzgado o tribunal y la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. En cuanto a la competencia del registrador para calificar la competencia del Juzgado para el procedimiento de referencia, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus Resoluciones firmes, pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales. Pues bien, en el procedimiento objeto de este expediente, la registradora no ha cuestionado los trámites procesales del mismo, sino el derecho de intervención del sujeto a curatela en la aceptación de la herencia referida. 3. La curatela es una institución que ha renacido o se ha «restaurado» en nuestro sistema jurídico con la reforma operada por la Ley de 24 de octubre de 1983, constituyendo su precedente más inmediato «Las Partidas» de Alfonso X El Sabio que recogían la tradición romano-justiniana. Sintetizando el régimen de la curatela en Las Partidas, para esta Ley eran curadores los guardadores de los mayores de catorce y doce años, según se tratase de hombres o mujeres, nombrados siempre que ellos lo pidiesen o tuviesen que intervenir en juicio. Como regla general, hasta la pubertad existía un sometimiento absoluto a la patria potestad (hijo de familia) o a la tutela (menor huérfano); y es a partir de la pubertad cuando el menor se veía asistido por el curador para aquellos casos en los que no se le reconocía capacidad, protegido por la «*actio restitutio in integrum*», desapareciendo esta función asistencial al alcanzar el sujeto a ella la mayoría de edad. También se nombraba curador a los locos y desmemoriados y a los pródigos, si bien la curatela de éstos, a diferencia de la de los menores de edad, tenía inicialmente un contenido estrictamente patrimonial, y sólo posteriormente abarcaría la esfera personal. De este modo la curatela se distinguía en «*ad bona*», ejemplar y «*ad litem*», según se otorgase por razón de menor edad, por razón de incapacidad o de modo transitorio y para un asunto especial. En todo lo demás Las Partidas tendieron a equiparar el régimen de la tutela y la curatela. El proyecto de Código Civil de 1851, aunque inspirado en el Código francés y, por tanto, en el sistema de tutela de familia, mantuvo la figura de la curatela para el caso de los mayores de edad que hubieran sido declarados incapaces. La Ley de Enjuiciamiento Civil de 3 de febrero de 1881 volvió a conectar con el sistema romano de Las Partidas, al regular, junto con la tutela, el nombramiento de curadores, distinguiéndose entre un curador para los bienes (de los menores de edad), un curador ejemplar (para los judicialmente declarados incapaces para administrar sus bienes), y un curador para pleitos (para representar en juicio a los menores de 25 años sometidos a patria potestad, tutela o curatela, cuyos titulares no pudieran representarlos con arreglo a las leyes). Esta falta de identidad de la curatela es la que la llevó a su desaparición, «por absorción», en la Ley de Bases de 1888 y en el subsiguiente Código Civil de 1889, que supuso una aceptación decidida del sistema de tutela familiar, que giró en torno a tres figuras principales: el tutor, el protutor y el consejo de familia. La Ley de 1983, recogiendo la tradición romanista, hace revivir la figura de la curatela, a la que dedica el Capítulo III del Título X del Libro I del Código Civil, de cuya regulación resulta que la curatela está pensada por el legislador para dar cobertura y protección a los siguientes supuestos: a) para completar mediante una especial asistencia jurídica la capacidad de los menores emancipados cuyos padres fallecieron o quedaren impedidos, así como la de quienes obtuvieron el beneficio de la mayor edad estando sujetos a tutela (artículo 286.1.º y 2.º); b) para completar la capacidad de obrar de los declarados judicialmente pródigos (artículo 286.3.º), y c) para completar la capacidad de aquellos incapacitados a quienes la declaración judicial sujete a esta forma de guarda y protección (artículo 287). Por lo tanto, la regla general en todos los supuestos de curatela es la de presunción de capacidad del sujeto a ella, que únicamente precisa el complemento de capacidad que confiere la intervención del curador en casos puntuales: en la curatela de menores emancipados y habilitados de edad, los regulados en el artículo 323 del Código Civil, y en la curatela de los pródigos e incapacitados, los actos que imponga la sentencia judicial (cfr. artículos 289, 290 y 298). 4. Así pues, los rasgos que conforman la naturaleza jurídica de la curatela son que se trata de un órgano asistencial, o, en terminología del Código Civil, un órgano de protección (cfr. artículos 215 y 287), y que no sustituye, sino que complementa la capacidad del sujeto a ella. Esto significa que el curador va a operar sobre personas capaces, si bien con capacidad limitada, pero con un grado suficiente de discernimiento (cfr. arts. 286 y 287) que hace innecesaria su representación, pues obran siempre por sí mismos, aunque no siempre por sí solos. El ámbito de su función asistencial varía según los casos, pero como nota común a todos ellos hay que señalar que el ámbito de la curatela se ha reducido extraordinariamente con la reforma de 1983, y es una figura independiente de la tutela con efectos muy limitados. 5. Así, tratándose de menores emancipados, estos efectos son exclusivamente patrimoniales, y se concretan en la asistencia que debe prestar el curador en los casos de los artículos 323 y 324 del Código Civil (tomar dinero a préstamo; gravar o enajenar bienes inmuebles o establecimientos mercantiles o industriales u objetos de extraordinario valor; además, si está casado y se trata de bienes comunes, se requiere sólo el consentimiento de ambos si el otro cónyuge es mayor de edad; y, en otro caso, el del curador o curadores de uno y otro). Así, conforme el artículo 286.1 del Código Civil: «Están sujetos a curatela: 1.º Los emancipados cuyos padres fallecieron o quedaran impedidos para el ejercicio de la asistencia prevenida por la Ley». No distinguiendo el Código Civil, quedan comprendidos en el ámbito de este precepto todos los supuestos de emancipación regulados por el Código tras la reforma llevada a cabo por la Ley 11/1981, esto es: los supuestos del artículo 314 y también el del artículo 319 (hijo mayor de 16 años que con el consentimiento de los padres viviere independientemente de éstos). Empero, quedará excluido, por hipótesis, el número 1 del citado artículo 314 que alude a la emancipación por mayoría de edad, pues estando pensada la curatela en el caso de la emancipación como un complemento de la capacidad del emancipado, es inaplicable a los mayores de edad que tienen plena capacidad para regir su persona y bienes. Respecto de los menores habilitados (artículo 286.2), se les aplica el mismo régimen por imperativo del artículo 323, in fine. También aquí se manifiesta un cambio de situación de menor a mayor capacidad, que lleva consigo la disminución de la necesidad de

protección, pasándose de una situación de tutela a otra de curatela. Salvo que el juez disponga otra cosa, el curador de estos menores habilitados será el mismo que venía ejerciendo la tutela sobre ellos; así lo preceptúa el artículo 292 del Código Civil. La persona es la misma pero la función es esencialmente diferente, por eso el legislador prevé esa transformación automática respetando la persona, y no tiene que entrar en dictar normas de acoplamiento a la nueva situación, ya que éstas van implícitas en la figura de guarda que es la curatela. En cuanto a los pródigos tiene su regulación específica y con carácter general, las restricciones que les afectan se concretan en actos referidos al ámbito patrimonial «inter vivos». 6. Centrados en las personas con capacidad judicialmente modificada de forma parcial, dice el artículo 287 del Código Civil que «igualmente procede la curatela para las personas a quienes la sentencia de incapacitación o, en su caso, la resolución judicial que la modifique coloquen bajo esta forma de protección en atención a su grado de discernimiento». Este precepto es consecuencia y se complementa con el artículo 760.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual «la sentencia que declare la incapacitación determinará la extensión y los límites de ésta, así como el régimen de tutela o guarda a que haya de quedar sometido el incapacitado (...)», y también con el artículo 761.1 de la misma Ley procesal, que señala: «la sentencia de incapacitación no impedirá que, sobrevenidas nuevas circunstancias, pueda instarse un nuevo proceso que tenga por objeto dejar sin efecto o modificar el alcance de la incapacitación ya establecida». Por último, el artículo 289 del Código Civil establece que «la curatela de los incapacitados tendrá por objeto la asistencia del curador para aquellos actos que expresamente imponga la sentencia que la haya establecido». Así pues, la naturaleza jurídica de la institución determina que el ámbito de la curatela es esencialmente patrimonial; querer componer esta figura de otro modo, como pretende el recurrente, apoyándose en la libertad que la ley atribuye al juez para configurar según el caso concreto los institutos de la tutela y de la curatela (cfr. artículos 267 y 289), es tanto como vaciarlos de su contenido institucional propio, desnaturalizarlos y, a la postre, crear una gran inseguridad jurídica y dar al traste con la reforma llevada a cabo en el Código. Ciertamente, cuando a un incapaz el juez lo somete a curatela en función de su grado de discernimiento (artículo 287 del Código Civil), esta decisión está soportada en el alto grado de discernimiento del incapaz, que le debe hacer hábil de regir su persona, como acontece en los demás supuestos de curatela (emancipados, habilitados, pródigos); principio éste que informa la institución curatelar, en todos sus supuestos. De no ser así, lo que procede es someter al incapaz a tutela, por carecer de capacidad para gobernarse por sí mismo (artículo 200 del Código Civil), en la certeza de que al ser graduable la incapacidad, si ésta con el tiempo disminuye o desaparece, el juez podrá acomodar la situación a la ley aplicándole la figura conveniente según su naturaleza jurídica, o reconociéndole, en su caso, la plena capacidad de obrar. El impedimento que representa la incapacitación, es susceptible de graduación según la gravedad de la enfermedad o deficiencia de la persona incapaz, que será la que marque el momento en que el incapacitado deba quedar sujeto a tutela o curatela; se trata, pues, de una situación transitoria en función de la evolución de la enfermedad o deficiencia (cfr. artículo 287 del Código Civil). 7. La otra nota característica de la naturaleza jurídica de la curatela, es la de ser una institución pensada para que el curador asista al sujeto a curatela en ciertos actos determinados y esporádicos. Con lo cual hay que rechazar de plano la idea de que el curador sea un administrador, a diferencia del cargo de tutor, que es representante y administrador de la persona y bienes, respectivamente, del pupilo (cfr. artículos 267 y 270). El Código Civil sanciona este rasgo distintivo de la curatela de manera decidida en varios preceptos, el ya citado artículo 289 y el 298 (la sentencia determinará los actos...), lo que demuestra la evidencia de que, frente al tutor, el curador no es representante ni administrador permanente; sus atribuciones son para casos concretos y completando la capacidad del sujeto a curatela. Alega el recurrente el artículo 290 del Código Civil según el cual, «si la sentencia de incapacitación no hubiese especificado los actos en que deba ser necesaria la intervención del curador se entenderá que ésta se extiende a los mismos actos en que los tutores necesitan, según este Código, autorización judicial», sosteniendo la remisión al artículo 271.4.º, relativo a la aceptación sin beneficio de inventario. Pues bien, no hay que olvidar que el curador no actúa como representante del sujeto a curatela sino como complemento de su capacidad. Precisamente por esto, la registradora ha señalado que no basta el complemento de capacidad sin la intervención del llamado a la herencia. Máxime cuando además es legatario de un derecho como mejora y se le reconoce un crédito a su favor. También alega el recurrente que se ha realizado un procedimiento de acuerdo con los artículos 61 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y en este sentido hay que recordar que el citado artículo 61 establece que «se aplicarán las disposiciones de este Capítulo en todos los casos en que, conforme al Código Civil o la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad, el representante legal del menor o persona con capacidad modificada judicialmente o el administrador de un patrimonio protegido necesite autorización o aprobación judicial para la validez de actos de disposición, gravamen u otros que se refieran a sus bienes o derechos o al patrimonio protegido, salvo que hubiera establecida una tramitación específica». Pues bien, siendo, como se ha fundamentado, que el curador no es un representante del sujeto a curatela, sino que completa su capacidad, hay que concluir en que, no es este el procedimiento de jurisdicción voluntaria que corresponde actuar para suplir el consentimiento del sujeto a curatela, sino otros recogidos por las leyes (incapacitación y designación de tutela, nombramiento de contador-partidor dativo,...), por lo que debe confirmarse la calificación. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 28 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10882.pdf>

- R. 28-6-2019.- R.P. Zaragoza N° 5.- **HERENCIA: UNA HEREDERA NO PUEDE ADJUDICARSE LA MITAD DE LA HERENCIA SON CONSENTIMIENTO DE LA OTRA. HERENCIA: DIFERENCIA ENTRE ACEPTACIÓN Y PARTICIÓN O ADJUDICACIÓN.** Se trata de una escritura de adjudicación de herencia otorgada por una sola de las dos herederas, que se adjudica una mitad indivisa de los bienes inventariados y requiere a la otra heredera, conforme al art. 1005 C.c. (y art. 348 DLeg. 1/22.03.2011, Código del Derecho Foral de Aragón), para que acepte o repudie, con la advertencia expresa de que, de no manifestar su voluntad en 30 días, se entenderá aceptada la herencia pura y simplemente; consta la notificación notarial y la no comparecencia de la requerida en plazo. «La registradora señala como defecto que la ley exige la concurrencia de los herederos para partir la herencia». Y, en efecto, «la aceptación y la partición o adjudicación son dos actos jurídicos con efectos jurídicos diferentes (arts. 988, 1004, 1005, 1058 y 1068 C.c. [y art. 342.2 DLeg. 1/2011]), por lo que la ley distingue dos procedimientos judiciales distintos, el de aceptación y el de testamentaria o partición testamentaria con las

adjudicaciones correspondientes de bienes concretos. En el supuesto de este expediente, sólo se ha aceptado la herencia por la heredera otorgante y se da por aceptada pura y simplemente por la compareciente, en virtud de la 'interpellatio in iure' del art. 1005 C.c. 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 mismo». R. 28.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-5) (BOE 25.07.2019).

Resolución de 28 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. En el recurso interpuesto por doña A. I. C. V. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 5, doña María del Pilar Palazón Valentín, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada por la notaria de Zaragoza, doña María Luisa Lorén Rosas, el día 27 de diciembre de 2018, se otorgó por doña A. I. C. V. la aceptación de la herencia de su madre, doña J. V. P., y se adjudicaba la mitad indivisa de los bienes de la misma. La causante había fallecido el día 12 de agosto de 2016 en estado de viuda dejando dos hijas, llamadas doña A. I. y doña E. M. C. V. Ocurrió su óbito bajo la vigencia de su último testamento ante el notario de Zaragoza, don José María Badía Gascó, el día 3 de mayo de 2004, en el que instituyó herederas universales a sus dos citadas hijas por partes iguales sustituidas por sus descendientes. La citada escritura se otorgó por la única compareciente, doña A. I. C. V. que, en pago de su haber hereditario, se adjudicaba una mitad indivisa de los bienes inventariados de forma que, en la misma escritura, se había requerido a la coheredera, doña E. M. C. V., para que en el plazo de 30 días naturales desde la notificación, aceptase pura y simplemente la herencia, con el beneficio del inventario o renunciase a la misma ante la notaria, con la advertencia expresa de que, de no manifestar su voluntad en dicho plazo ante la notaria, se entendería aceptada la herencia pura y simplemente. Por diligencia de fecha 28 de enero de 2019 se hizo constar que la notaria se había personado en el domicilio indicado en el requerimiento en tres ocasiones: el día 14 de enero de 2019, tanto a las 11:30 horas, como a las 16:40 horas, y el día 15 de enero de 2019 a las 17:00 horas; que en las tres ocasiones, tras llamar al portero automático varias veces, no recibe respuesta alguna; que el día 18 de enero de 2019 remitió por correo certificado, con aviso de recibo, copia simple de la escritura, y que había recibido el aviso de recibo del envío según el cual se hizo entrega efectiva el día 23 de enero de 2019 a la propia doña E. M. C. V. Por diligencia, de fecha 25 de febrero de 2019, se hizo constar que la notificada no había comparecido en el plazo estipulado para hacer manifestación alguna, por lo que procedía a dar por finalizado el requerimiento. Presentada el día 25 de febrero de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Denegada la inscripción solicitada en el precedente documento por los siguiente [sic] motivos: Hechos. – Doña J. V. P., titular según el Registro de la finca 1576 y 4751/8, falleció el doce de agosto de dos mil dieciséis, bajo testamento autorizado por el notario de Zaragoza Don José María Badía Gascó, el tres de mayo de dos mil cuatro, número 1623 de protocolo. – En dicho testamento, declara que se halla casada en únicas nupcias con Don J. C. M., de quien está separada judicialmente, y de cuyo matrimonio tienen dos hijas A. I. y E. M. C. V., a las que instituye herederas por iguales partes, quienes serán sustituidas para los casos de premoriencia, incapacidad y renuncia, por sus respectivos descendientes. – Mediante escritura pública otorgada en Zaragoza el día veintisiete de diciembre de dos mil dieciocho ante la notario Doña María Luisa Loren Rosas, número 2961 de protocolo, Doña A. I. C. V. acepta la designación de heredera hecha a su favor por su madre J. V. P. en el citado testamento y en pago de su haber se adjudica una mitad indivisa de los bienes inventariados en la misma, manifestando que ha comunicado a la coheredera Doña E. M. C. V. para que en el plazo de treinta días naturales desde la notificación, acepte pura y simplemente la herencia, con el beneficio del inventario o renuncie a la misma ante el Notario, con la advertencia expresa de que, de no manifestar su voluntad en dicho plazo ante el notario, se entenderá aceptada la herencia pura y simplemente. – Por diligencia de fecha veintiocho de enero de dos mil diecinueve la notario Doña María Luisa Loren Rosas, hace constar: 1. Que se ha personado en el domicilio indicado en el requerimiento en tres ocasiones, sito en esta ciudad, en la calle (...) el día catorce de enero de dos mil diecinueve, tanto a las once horas treinta minutos como a la dieciséis horas y cuarenta minutos, y el día quince de enero a las diecisiete horas. En las tres ocasiones, tras llamar al portero automático varias veces, no recibe respuesta alguna. 2. Que el día dieciocho de enero de dos mil diecinueve remite por correo certificado con acuse de recibo copia simple del precedente protocolo, a la misma dirección, entregándose a la notario por el Servicio de Correos de esta ciudad, el oportuno resguardo del envío número (...), resguardo que deja unido a la matriz de la escritura mediante fotocopia y del que ha recibido el aviso de recibo del envío según el cual se hizo entrega efectiva el día veintitrés de enero de dos mil diecinueve a la propia E. M. C. V., y aparece firmado. – Y por diligencia de fecha veinticinco de febrero de dos mil diecinueve la notario Doña María Luisa Loren Rosas hace constar que la notificada no ha comparecido ante ella en el plazo estipulado para hacer manifestación alguna, por lo que procede a dar por terminado este instrumento público. Fundamentos de Derecho. – Establece el artículo 80 del Reglamento Hipotecario que, para obtener la inscripción de bienes hereditarios o cuotas indivisas de los mismos, se deberán presentar, cuando fuesen varios los herederos, "escritura de partición, escritura o, en su caso, acta de protocolización de operaciones particionales formalizadas con arreglo a las leyes o resolución judicial firme en la que se determinen las adjudicaciones a cada interesado". – Es decir, este precepto exige la concurrencia de los herederos para «partir la herencia», y realizar las diferentes adjudicaciones cuando se trate de varios herederos. – Ello viene confirmado por lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley Hipotecaria según el cual "en derecho hereditario cuando no se haga especial adjudicación a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos, sólo podrá ser objeto de anotación preventiva". – No se puede confundir por tanto la institución de herederos "por partes iguales", en cuyo caso se establece una comunidad germánica de los llamados a la herencia con la institución de herederos de cuotas indivisa en bienes concretos, en cuyo caso estaríamos ante una comunidad romana. – La comunidad germánica en la total herencia se convierte en comunidad romana por el acto de la partición y adjudicación de cuotas indivisas de los distintos bienes que integran la herencia, lo que exige un acto de partición, al que habrán de concurrir la totalidad de los herederos. – No prevé el vigente Código de Derecho Foral de Aragón, en los artículos 365 y siguientes (reguladores de la partición hereditaria) la posibilidad prevista en la Ley 2/2006, de derecho civil de Galicia, de que la partición la pueden hacer los herederos que representen más de la mitad del haber partible y sean, al menos, dos, notificando notarialmente a los demás, por lo que deberán concurrir todos los herederos al acto particional. – Cuando esta consecuencia no pueda conseguirse, habrá que acudir al procedimiento para la división de la herencia previsto en los artículos 782 y siguientes de la LEC que expresamente establece que «cualquier coheredero o legatario de parte alícuota podrá reclamar judicialmente la división de la herencia, siempre que esta no deba

efectuarla un comisario contador-partidor designado por el testador, por acuerdo entre los coherederos o por el Secretario judicial o el Notario. – No habiéndose otorgado la correspondiente escritura de partición por todos los herederos o instado y finalizado el correspondiente procedimiento judicial, al heredero solo le cabe solicitar la anotación preventiva de su derecho hereditario en los términos de los artículos 42. 6.º y 46 de la Ley Hipotecaria. Por todo lo ello he resultado denegar la inscripción solicitada. Contra la presente calificación (...) Zaragoza, a veintinueve de marzo del año dos mil diecinueve (firma ilegible). Fdo.: M.ª del Pilar Palazón Valentín.» III Contra la anterior nota de calificación, doña A. I. C. V., interpuso recurso el día 26 de abril de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: Primero. Que a la otra heredera se le ha requerido en los términos del artículo 1005 del Código Civil, y se ha intentado al menos por tres veces para que en el plazo de 30 días naturales acepte pura y simplemente o con beneficio de inventario o repudie la herencia, de manera que de no hacerlo se entenderá aceptada pura y simplemente. Segundo. Que la inscripción ha causado ya inscripción en el Registro de la Propiedad de Calamocha, por lo que los preceptos mencionados por la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 5 no tienen que ver, siendo que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de agosto de 1879 indica que no hace falta acreditar la aceptación de la herencia por los llamados a ella como herederos, pues el título de la herencia puede inscribirse sin que conste la aceptación de la misma por los herederos. Esta doctrina se funda en que la aceptación de la herencia es un hecho que constituye jurídicamente una condición suspensiva de la perfecta transmisión del dominio, que una vez hecha, se retrotrae a la fecha en que se verifique la aceptación, y que nada impide que en virtud del artículo 23 de la Ley Hipotecaria puedan inscribirse los títulos traslativos del dominio sujetos a condiciones suspensivas (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 1880 y de 12 de diciembre de 1927 que reiteraron este criterio). En consonancia con esta tesis, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de septiembre de 2002, sostiene que no constando la aceptación de los herederos puede practicarse la inscripción, pero no con el carácter de firme o definitiva sino sujetándola a condición suspensiva de que en un momento posterior se acredite la aceptación y sin perjuicio de que, en caso de renuncia del heredero se pueda cancelar la inscripción reviviendo la titularidad del causante. Tercero. Que se han cumplido todos los requisitos del artículo 1005 del Código Civil, y que en la Resolución de 20 de julio de 2007 establece que «dicha aceptación habrá de entenderse cumplida cuando el expresado heredero o legatario realicen cualquier acto inscribible», y que, de conformidad con el artículo 1005 del Código Civil tras la reforma operada por la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, con la calificación hoy recurrida, le conmina a acudir a un procedimiento judicial de división de herencia, que lo único que va a ocasionar son más gastos y demoras, siendo igual de eficaz la aplicación del 1005 del Código Civil, al evitar acudir a juicio con la actuación del notario. Cuarto. Que la registradora en su calificación menciona una serie de preceptos (artículo 46 de la Ley Hipotecaria), que, con el debido respeto, no tienen nada que ver, y que habiendo causado inscripción en el Registro de la Propiedad de Calamocha, no se entiende que, siendo la escritura perfectamente válida, no sirva para causar inscripción en otro Registro. Además, la registradora, «no solo no inscribe, sino que deniega la inscripción». IV Mediante escrito, de fecha 21 de mayo de 2019, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificado el día 6 de mayo de 2019 a la notaria autorizante del título calificado el recurso interpuesto, no se ha producido alegación alguna. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 988, 1004, 1005, 1052, 1053, 1958, 1059, 1061 y 1062 del Código Civil; 782 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 19 bis, 42 y 46 de la Ley Hipotecaria; 342 y 365 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas; 80 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de septiembre y 12 de noviembre de 2002, 14 de junio de 2005, 22 de mayo de 2009, 30 de enero, 19 de marzo, 3, 21, 22, 23 y 24 mayo y 24 de junio de 2013, 11 de marzo y 3 de abril de 2014, 16 de febrero, 25 de marzo, 10 de junio y 13 de julio de 2015 y 12 de abril, 12 de mayo, 28 de junio, 7 de noviembre y 13 de diciembre de 2016. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: la causante deja dos hijas y en su testamento instituye herederas universales a esas dos hijas por partes iguales sustituidas por sus descendientes; la escritura se otorga por una sola de las herederas, que, en pago de su haber hereditario, se adjudica una mitad indivisa de los bienes inventariados, de forma que en la misma escritura, se ha requerido a la otra heredera, para que en el plazo de 30 días naturales desde la notificación, acepte pura y simplemente la herencia, con el beneficio del inventario o renuncie a la misma ante notario, con la advertencia expresa de que, de no manifestar su voluntad en dicho plazo ante la notaria, se entenderá aceptada la herencia pura y simplemente; por diligencia se hace constar que la notaria, se ha personado en el domicilio indicado en el requerimiento en tres ocasiones, y que en las tres ocasiones, tras llamar al portero automático varias veces, no recibe respuesta alguna; que se remite por correo certificado con acuse de recibo copia simple de la escritura, y que ha recibido el aviso de recibo del envío según el cual se hizo entrega efectiva; que por diligencia, se hace constar que la notificada no ha comparecido en el plazo estipulado para hacer manifestación alguna. La registradora señala como defecto que la ley exige la concurrencia de los herederos para partir la herencia, y realizar las diferentes adjudicaciones cuando se trate de varios herederos; que no habiéndose otorgado la correspondiente escritura de partición por todos los herederos o instado y finalizado el correspondiente procedimiento judicial, al heredero solo le cabe solicitar la anotación preventiva de su derecho hereditario. La recurrente alega lo siguiente; que la escritura causó anteriormente inscripción en otro Registro; que la otra heredera ha sido requerida en los términos del artículo 1005 del Código Civil, y que no habiéndose contestado en plazo, se entiende por aceptada la herencia; que la aceptación de la herencia es un hecho que constituye jurídicamente una condición suspensiva de la perfecta transmisión del dominio, que una vez hecha, se retrotrae a la fecha en que se verifique la aceptación, y que nada impide que puedan inscribirse los títulos traslativos del dominio sujetos a condiciones suspensivas; que la calificación le conmina a acudir a un procedimiento judicial de división de herencia, que lo único que va a ocasionar son más gastos y demoras. 2. Como cuestión previa, respecto a la alegación de la recurrente, sobre que la escritura ha causado inscripción en otro Registro, como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque este haya sido inscrito Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En

definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral. El registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores, ni siquiera por las realizadas por él mismo respecto de documentos similares (Resolución de 18 junio de 2010). En la Resolución de 8 mayo de 2012, se añade que tampoco está vinculado por sus propias calificaciones en las sucesivas presentaciones de un mismo documento (doctrina reiterada en las Resoluciones de 30 de enero, 19 de marzo, 3, 21, 22, 23 y 24 mayo y 24 de junio de 2013 y más recientemente en las de 11 de marzo de 2014, 16 de febrero, 25 de marzo, 10 de junio y 15 de julio de 2015 y 12 de abril, 12 de mayo, 28 de junio, 7 de noviembre y 13 de diciembre de 2016).

3. Entrando en el fondo del expediente, hay que diferenciar previamente el acto de aceptación de la herencia del de su partición y adjudicación. El hecho de que uno de los herederos acepte la herencia no significa que haya prestado su consentimiento para la partición de la misma. Así, en el supuesto concreto, se ha practicado la «*interpellatio in iure*» conforme el procedimiento del artículo 1005 del Código Civil, y ante el silencio de la requerida, lo que está absolutamente acreditado y la registradora no objeta nada sobre este punto, la ley determina que la herencia está aceptada pura y simplemente. Pero esto no implica que se haya consentido en la partición y adjudicación realizada por la recurrente de forma unilateral. En cuanto a esta cuestión central de este expediente, ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones en «Vistos») «que en el caso de partición y adjudicaciones en la que no concurren la totalidad de los herederos, se quiebra el principio de que la partición de la herencia se debe realizar por todos los coherederos por unanimidad, pues una cosa es el derecho hereditario a aceptar la herencia, que no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y otra el derecho en concreto sobre bienes o cuotas determinadas, en tanto no se lleve a efecto la partición de la herencia, de modo que, es necesario el concurso de todos los llamados a la partición de la herencia para que cada derecho hereditario en abstracto se convierta en titularidades singulares y concretas sobre los bienes del caudal hereditario. Parecido sentido se deduce de la redacción del Código Civil en su artículo 988: «La aceptación y repudiación de la herencia son actos enteramente voluntarios y libres», de los artículos 1052 y 1053 que conceden la acción para exigir la partición a cualquiera de los herederos, y los artículos 1058 y 1059 que exigen la concurrencia de todos los herederos para la partición. Así pues, una cosa es la posibilidad de aceptación separada por lo 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. Y de la misma forma, las disposiciones del Código Civil, recogen también este principio, y en ese mismo sentido se exige por el juego de los artículos 1058 y 1059 del Código Civil, la necesaria concurrencia de todos los llamados a la sucesión para la conversión de su derecho hereditario abstracto, en un derecho concreto sobre los bienes que integran la masa hereditaria».

4. Ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que una cosa es que la herencia haya de tenerse por aceptada en virtud del auto judicial 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. El derecho hereditario que, mediante la aceptación, se atribuye a los coherederos no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y no un derecho concreto sobre bienes determinados, en tanto no se lleve a efecto la partición. Por eso el Código Civil reconoce al titular de una cuota o porción de herencia el derecho a promover la división de la comunidad hereditaria (artículo 1051), y dispone que los herederos pueden verificar la partición del modo que tuvieren por conveniente (cfr. artículo 1058), sin que ninguno de ellos pueda imponer al otro la atribución por participaciones indivisas de todos y cada uno de los bienes resultantes (vid. artículos 1059, 1061 y 1062), de modo que, ultimada la liquidación, tanto puede ocurrir que a un heredero no le corresponda ningún derecho sobre determinado bien –o sobre el único existente– como que se le adjudique éste en su integridad (cfr., asimismo, los artículos 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria).

5. Ciertamente, dentro del complejo fenómeno sucesorio, la aceptación y la partición o adjudicación son dos actos jurídicos con efectos jurídicos diferentes (artículos 988, 1004, 1005, 1058 y 1068 del Código Civil) por lo que la ley distingue dos procedimientos judiciales distintos, el de aceptación y el de testamentaria o partición testamentaria con las adjudicaciones correspondientes de bienes concretos. En el supuesto de este expediente, sólo se ha aceptado la herencia por la heredera otorgante y se da por aceptada pura y simplemente por la compareciente, en virtud de la «*interpellatio in iure*» del artículo 1005 del Código Civil. 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. En consecuencia, el derecho hereditario en abstracto que corresponde a cada una de las herederas, para convertirse en titularidad concreta sobre cada uno de los bienes precisa de la partición, que necesita del consentimiento individualizado de todas ellas. Por todo ello, es indudable la necesidad de concurrencia de todos los llamados a la sucesión para que ese derecho hereditario en abstracto se convierta en titularidades singulares y concretas sobre los bienes que a cada uno de ellos se le adjudiquen mediante las operaciones de liquidación. Por lo tanto, la escritura calificada, no puede considerarse inscribible al no comparecer ni expresar su voluntad en la partición una de las herederas, conforme a los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 80 de su Reglamento. En el Código Civil de Derecho Foral de Aragón, se recoge de forma semejante en su artículo 342.2, que permite a los llamados a la herencia aceptarla o repudiarla con independencia de los otros, de manera que con la aplicación supletoria de los artículos 1058 y 1059 del Código Civil común, se exige la necesaria concurrencia de todos los llamados a la sucesión para la conversión del derecho hereditario abstracto en un derecho concreto sobre los bienes del caudal relicto.

6. Alega la recurrente que la registradora motiva su calificación con preceptos que no tienen relación con la cuestión. El artículo 46 de la Ley Hipotecaria establece que «el derecho hereditario cuando no se haga especial adjudicación a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos, solo podrá ser objeto de anotación preventiva». Se trata de un desarrollo del apartado 6 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, conforme el cual se permite solicitar la anotación preventiva de los respectivos derechos en el Registro correspondiente a los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos. Pues bien, el texto de estos dos artículos está referido exclusivamente al derecho hereditario cuando no se haga especial adjudicación a los herederos, que es lo que ha ocurrido en este expediente, de manera que la registradora ha hecho constar esto en la calificación para indicar que, si no concurren todos los herederos, no pueden inscribirse bienes o participaciones indivisas de bienes concretos, sino tan solo anotarse el derecho hereditario. Para la práctica de esta anotación preventiva –que no cabe de oficio por el registrador– ha de cumplirse lo establecido por el artículo 46 de la Ley Hipotecaria: solicitud por cualquiera de los que tenga derecho a la herencia, acompañado de los documentos fehacientes previstos en el artículo 16 de la ley. Alega la recurrente, para sostener la inscripción sometida a condición suspensiva de la aceptación, una Resolución de este Centro Directivo de 19 de septiembre de 2002, pero el supuesto de esta estaba referido a una protocolización de operaciones particionales por parte del

contador partidor y no solo por uno de los herederos. También alega una Resolución de esta Dirección General, de 3 de abril de 2014, en la que se admitió una adjudicación de mitad indivisa hecha en favor y por una sola coheredera, si bien en el supuesto de esta Resolución, había sido inscrita la otra mitad a favor de la otra coheredera, por lo que el Centro Directivo resaltó que «sin prejuzgar, por estar bajo la salvaguardia de los Tribunales, si esa inscripción debió o no practicarse dado lo expuesto (...)». Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 28 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10883.pdf>

- R. 28-6-2019.- R.P. Pego.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: INSCRIPCIÓN CON LA DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE MEDIDAS PERIMETRALES.** Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que la registradora entiende que «la finca no ha quedado debidamente descrita al expresar su cabida de la misma manera que consta en el propio historial tabular, es decir, 'nueve metros de ancho, por veintidós metros quince centímetros de largo', sin alterar en nada su descripción». Pero dice la Dirección que «nos encontramos ante una finca inscrita respecto de la que no se pretende la modificación de su cabida, siendo mantenida su descripción», de manera que «una simple operación matemática determinará la cabida exacta», además de que «no se plantea en la calificación impugnada ninguna duda fundada respecto de la coincidencia de la finca registral con la que resulta ser objeto de adjudicación hereditaria». R. 28.06.2019 (Notario José-Antonio Milz Ramón contra Registro de la Propiedad de Pego) (BOE 25.07.2019).

Resolución de 28 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación practicada por la registradora de la propiedad de Pego, por no constar inscrita la superficie de la finca. En el recurso interpuesto por don José Antonio Milz Ramón, notario de Valencia, contra la calificación practicada por la registradora de la Propiedad de Pego, doña Teresa Aparicio Marín, por no constar inscrita la superficie de la finca. Hechos I Mediante escritura de fecha 3 de agosto de 2018 de adjudicación de herencia por fallecimiento de doña A. G. P., otorgada ante don José Antonio Milz Ramón, notario de Valencia, por se solicitaba inscripción de una finca sita en el municipio de Murla ya inmatriculada, finca registral número 1.689 del Registro de la Propiedad de Pego, descrita como una «finca urbana de nueve metros de ancho, por veinticinco metros quince de largo». II Presentada el día 26 de marzo de 2019 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pego, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Pego. Entrada N.º: 1000 del año: 2019. Asiento N.º: 1.453 Diario: 92. Presentado el 26/03/2019 a las 12:30. Presentante: F. V. M., de Delta Asesores Tributarios y Jurídicos SL. Interesados: J. P. G., A. P. Naturaleza: Escritura pública. Objeto: aceptación de herencia del causante A. G. P. Protocolo N.º: 2512/2018 de 03/08/2018. Notario: Jorge. A. Milz Ramón, Valencia. La registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento citado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar la operación registral interesada, en base a los siguientes: Hechos. En la escritura citada se formaliza la aceptación y partición de herencia de la citada causante, solicitándose la inscripción únicamente de la finca descrita bajo el número 1 del Inventario, registral número 1689 de Murla. Examinado el Registro, resulta la-situación de la misma en la calle (...) - manifestándose ahora en el título que hoy se denomina calle (...)-, y no consta expresada su superficie, pues sólo se expresa que mide «nueve metros de ancho por veintidós metros quince centímetros de largo», pero no su forma poligonal. En la escritura ahora presentada tampoco se determina con exactitud su superficie, pues se expresa de la misma forma. - Resulta necesario que se determine con exactitud la superficie de la finca, y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, se acredite mediante aplicación analógica de los procedimientos previstos para la inscripción de los excesos de cabida, al no constar inscrita en el Registro la superficie (bien el procedimiento registral que se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, o bien el expediente notarial regulado en el artículo 201.1 del mismo texto legal). - Además, no se acredita la nueva situación de la finca en calle (...), mediante certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Murla. Fundamentos de Derecho. - Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, según los cuales, para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados: según la letra a) de dicho artículo 9, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: "a) Descripción de la finca objeto de inscripción con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie (...)". Y la regla 4.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, relativo a las reglas con sujeción a las cuales han de practicarse las inscripciones, dispone que: "La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país. (...)" Consecuentemente la expresión de la medida superficial de la finca es un elemento fundamental para su correcta identificación. Visto el criterio de la RDGRN de fecha 25 de junio de 2015, según la cual "(...) Una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos si que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. (...) Aunque como ya se ha dicho, la registración de la superficie de una finca que consta inscrita sin ella, tiene cierto carácter inmatriculador, debe admitirse que se pueda llevar a efecto aplicando analógicamente los procedimientos previstos para la inscripción de los excesos de cabida. (...)". Y, visto, respecto de los procedimientos establecidos para la rectificación de cabida tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, el criterio, entre otras, de la RDGRN de 13 de diciembre de 2016, cuyo Fundamento de Derecho 3 dispone que "(...) la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotado de las debidas garantías. De ahí, que no sea posible acceder sin más a

la constatación registral de la superficie ahora alegada ex novo, sino que se deba acreditar cuál es la ubicación y delimitación geográfica que definen dicha superficie, y todo ello con las debidas garantías de notificación a los propietarios colindantes potencialmente afectados, utilizando para ello, tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, bien el procedimiento registral que se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, o bien el expediente notarial regulado en el artículo 201.1 del mismo texto legal. En cambio, no sería posible acudir a la vía excepcional del artículo 201.3, pues tal supuesto está reservado para el caso de que la superficie que se pretende inscribir no excede en más del 5% o del 10% de la cabida que conste inscrita, y, en el presente caso, como es sabido, no consta inscrita cabida alguna. (...). – Visto lo dispuesto en el artículo 437 del Reglamento Hipotecario. Y, en base a lo expuesto, se suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas. Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura antes reseñada, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la última comunicación correspondiente; por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma. Contra esta nota de calificación desfavorable (...) Pego a veintiocho de Marzo del año dos mil diecinueve La Registradora (firma ilegible), Fdo: Teresa Aparicio Marín.» III Contra la anterior nota de calificación, don José Antonio Milz Ramón, notario de Valencia, interpuso recurso el día 2 de mayo de 2019 en el que sostenía lo siguiente: «Hechos. 1) En escritura por mí autorizada el día 3 de agosto de 2018, con el número 2.512 de protocolo (...) se formalizó herencia en cuyo inventario, entre otros bienes, se relacionaba la siguiente, cuya inscripción se solicitaba a favor del adjudicatario: "Urbana.-Finca urbana de nueve metros de ancho, por veintidós metros quince centímetros de largo, en cuyo perímetro se halla una casa de planta baja que ocupa nueve metros de ancho, por diez de fondo, siendo lo restante patio; que se halla situada en Murla, calle de (...); y linda: por la izquierda y fondo, F. M. M. y A. P. (de nacida G. M.); y por la derecha, entrando patrio del (...) y A. M. G. Inscripción.-En el Registro de la Propiedad de Pego, en el tomo 444, libro 20, folio 75, finca número 1.689 de Murla". 2) Dicha escritura fue presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Pego, y en la calificación de fecha 28 de marzo de 2019 (...) además de considerar necesaria certificación municipal acreditativa de la correspondencia del nuevo número de policía urbana con la finca descrita, se dice "... Examinado el Registro,... no consta su superficie, pues sólo se expresa que mide nueve metros de ancho por veintidós metros quince centímetros de largo, pero no su forma poligonal. En la misma escritura ahora presentada tampoco se determina con exactitud su superficie, pues se expresa de la misma forma. Resulta necesario que se determine con exactitud la superficie de la finca, y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, se acredite mediante la aplicación analógica de los procedimientos previstos para la inscripción de los excesos de cabida, al no constar inscrita en el Registro la superficie...". 3) Que es de destacar que el asiento registral ya recoge referencia a su medida exacta, al señalar que tiene "nueve metros de ancho, por veintidós metros quince centímetros de largo" (esto es, 199'35 metros que resultarían de la simple operación aritmética), y «en cuyo perímetro se halla una casa de planta baja que ocupa nueve metros de ancho, por diez de fondo, siendo lo restante patio»; y que, como se expresa en la escritura, en su apartado datos catastrales, dicho inmueble, junto con el que se inventariaba a continuación, giraba bajo una misma referencia catastral, expresándose por mí el Notario dudas sobre la identidad catastral. A la vista de los expuestos hechos, el recurrente alega: Fundamentos de Derecho. Artículos 9, 21 y 199 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento hipotecario, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de diciembre de 2017. Primero. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria y el artículo 51 de su Reglamento, en la redacción dada por Ley 13/2015, de 24 de junio, exigen, entre las circunstancias que contendrá la inscripción, descripción de la finca, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos y superficie, expresándose la medida superficial en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal; añade además el precepto reglamentario que la descripción de las fincas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial, pudiéndose completar la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica. Y para la inmatriculación o acceso por primera vez de la finca al Registro, dice la letra b) del citado artículo 9 de la Ley que siempre que se inmatricule una finca, o el resto de operaciones a que alude dicho precepto, se añadirá la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Segundo. Ciertamente es que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en las Resoluciones de 25 de junio de 2015 y de 13 de diciembre de 2016, alegadas en la calificación registral, concluyen, respecto de las fincas que se hallaren ya inscritas pero sin indicación de su medida, en la exigencia y necesaria expresión de su medida superficial, y que dicha expresión sin ser en sentido técnico una inmatriculación sí tendrá cierta virtualidad inmatriculadora y, por tanto, siéndole exigible igualmente la ubicación y delimitación geográfica con las debidas garantías que atribuyen los expedientes registral y notarial de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria. Más recientemente, la Resolución de 13 de diciembre de 2017, entre cuyos fundamentos se recoge la de 13 de diciembre de 2016 alegada por la Sra. Registradora en su calificación, tras un repaso de la evolución normativa concluye igualmente en la exigencia de la expresión de la superficie de la finca registral en todo caso, y "no solo cuando se inmatricule una finca, sino también cuando se pretenda practicar una inscripción, asiento posterior, en el folio real de una finca que conste inmatriculada sin expresión de su superficie". Tercero. Dicho esto, la calificación registral, en el caso que nos ocupa, está exigiendo la acreditación de la superficie respecto de un inmueble cuya superficie ya consta registrada. Y tal exigencia, que se predica respecto de fincas que consten inscritas sin expresión de su superficie, no debe serlo respecto de aquellas otras que sí la expresan, como es nuestro caso, aunque lo hagan mediante la fórmula, muy habitual en el pasado, de metros de ancho por metros de fondo, que habrá que presumir iguales, no pudiéndose requerir además, como hace dicha calificación registral, la determinación de su forma poligonal ni la iniciación de los procedimientos previstos en los artículos 201 y 199 de la Ley Hipotecaria en cuanto en modo alguno se ha modificado la cabida de la finca que nos ocupa ni sus restantes elementos descriptivos, ni estamos ante un documento con entidad inmatriculadora. Debiéndose destacar también que, como resulta del título presentado, no se ha procedido a incorporar indubitada referencia catastral y representación gráfica ni a su coordinación, máxime cuanto, como se expresa en dicho título, existen dudas sobre la identidad de la finca descrita con la catastral expresada.» La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 6 de mayo de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos; 1, 18, 19, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero y 21 de junio de 2004, 1, 8 y 11 de

octubre de 2005, 21 de abril y 10 y 14 de junio de 2010, 29 de septiembre y 11 de octubre de 2011, 1 de abril de 2013 y 29 y 30 de octubre de 2015. 1. En el presente expediente es objeto de calificación negativa una escritura de aceptación y adjudicación de herencia por dos defectos: en primer lugar entiende la registradora que la finca no ha quedado debidamente descrita al expresar su cabida de la misma manera que consta en el propio historial tabular, es decir, «nueve metros de ancho, por veintidós metros quince centímetros de largo» sin alterar en nada su descripción; y en segundo lugar por no quedar acreditado el cambio calle y de número de policía mediante la correspondiente certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento. Es objeto de recurso exclusivamente el primero de los defectos reseñados. 2. Por tanto debemos centrar la reflexión sobre si cabe la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia cuando la finca consta debidamente inscrita y su superficie ha quedado descrita por las medidas de sus lados (9 metros de ancho, por 22 metros y 15 centímetros de largo) o al contrario debe considerarse en tal supuesto que nos encontramos ante la falta de inscripción de la cabida de la finca y por lo tanto deberá acudirse al procedimiento registral previsto en los artículos 199 de la Ley Hipotecaria o al expediente notarial previsto en el artículo 201 del mismo texto legal. Esta Dirección General ha afirmado en innumerables ocasiones (vid. Resolución de 17 de abril de 2015), que la identidad de la finca registral transmitida con la que consta en el Registro es una de las exigencias impuestas por dos principios básicos hipotecarios, como son el de tracto sucesivo y el principio de especialidad. Más específicamente y siguiendo la Resolución de 11 de octubre de 2011: «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 51.6 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. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Así la Resolución de 21 de abril de 2010 dados los amplios términos en que se expresan los artículos 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria, unidos a los demás elementos de identificación de las fincas contenidos en el mandamiento judicial, mantuvo que en aquel caso puede ser tomada la anotación de embargo con los datos registrales de las fincas objeto de anotación señalados en aquel –número de finca registral, tomo, folio y libro en que se encuentran–, teniendo en cuenta además que no hay dudas de que el titular registral es el deudor. 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. Por tanto, 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 (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 “El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral”». 3. El defecto recurrido no puede ser confirmado por los argumentos anteriormente expuestos. En el presente expediente nos encontramos ante una finca inscrita respecto de la que no se pretende la modificación de su cabida, siendo mantenida su descripción (a excepción del nombre de la calle y número de policía) en el título objeto de calificación. Además, no se plantea en la calificación impugnada ninguna duda fundada respecto de la coincidencia de la finca registral con la que resulta ser objeto de adjudicación hereditaria resultando del propio historial tabular la cabida de la misma perfectamente identificada. En este supuesto, y como ha sido práctica habitual en el procedimiento registral, la descripción del inmueble está inscrita y queda perfectamente concretada por la longitud de sus lados que, tras una simple operación matemática, determinará la cabida exacta de la línea poligonal cerrada que delimita la finca registral. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 28 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10884.pdf>

– R. 28-6-2019.– R.P. Archena.– **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO.** La Dirección reitera (ver, por ejemplo, R. 29.04.2019, R. 07.11.2018 y R. 14.06.2019) que «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» (art. 40 LH). En este caso se debatía «si habiéndose rectificado una inscripción que inicialmente atribuía la titularidad con carácter presuntivamente ganancial al adquirente con su esposa, para posteriormente atribuir el bien a aquél con carácter privativo (por la vecindad civil del marido y estar casados en régimen de separación de bienes), puede inscribirse la finca a favor de la heredera de la esposa en virtud de instancia de heredera única, por considerar que la inscripción de rectificación que se practicó es errónea, puesto que necesitaba el consentimiento de la heredera de la esposa (ésta en el momento de la rectificación ya había fallecido)». R. 28.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Archena) (BOE 25.07.2019).

Resolución de 28 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Archena, por la que se deniega la inscripción de una instancia de heredera única. En el recurso interpuesto por doña R. S. A. O. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Archena, doña Carmen María Ferrer Martínez, por la que se deniega la inscripción de una instancia de heredera única. Hechos I La situación registral existente en el Registro de la Propiedad de Archena es la que sigue: inscripción 4.ª de fecha 7 de enero de 1986 practicada en virtud de escritura

autorizada por el notario don Francisco Artero García el día 18 de septiembre de 1985, por la que don J. V. G., casado con doña R. O. M., adquirió la finca registral número 5.494 del término de Archena con carácter presuntivamente ganancial. Con posterioridad, consta la inscripción 5.ª de fecha 30 de septiembre de 2013 por la que se rectifica la inscripción 4.ª en el sentido de que el carácter de la adquisición realizada en su día por don J. V. G. fue en realidad el de privativo y no el de presuntivamente ganancial, ya que su régimen económico-matrimonial era el de separación de bienes al tener ambos vecindad civil catalana al tiempo de la adquisición. Registralmente por tanto la finca 5.494 del término de Archena figura inscrita a favor de don J. V. G. con carácter privativo. II Presentados el día 4 de abril de 2019 una instancia privada suscrita por doña R. S. A. O., de fecha 4 de abril de 2019, y legitimada notarialmente, como heredera única de doña R. O. M. por la que solicitaba la inscripción a su favor de la finca 5.494, certificados de defunción de don J. V. G. y doña R. O. M., fotocopia del testamento de doña R. O. M. del cual resultaba que doña R. O. M. estaba casada en segundas nupcias con don J. V. G., de cuyo matrimonio no tuvo descendientes, habiendo estado casada en primeras nupcias con don J. S. A. G., de cuyo matrimonio tuvo una hija llamada doña R. S. A. O., y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad en el Registro de la Propiedad de Archena, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada N.º: 839. Asiento: 684 del Diario: 124, de fecha: cuatro de Abril del año dos mil diecinueve. Instancia privada suscrita por Doña R. S. A. O., suscrita con fecha 4 de Abril de 2019, y legitimada la firma en igual fecha, por el Notario de Archena, Don F. S. D. El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, en relación con los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada de la finca registral 5494 del término de Archena, en base a los siguientes: Hechos. Se solicita la inscripción de una transmisión por causa de muerte de la finca registral 5.494 del término de Archena, que se dice en el título presentado constar inscrita a favor de la causante, Doña R. O. M. Sin embargo de los asientos del Registro resulta que según la inscripción 2.ª de esta finca, en virtud de escritura otorgada en Archena, el día 18 de Septiembre de 1985, ante el Notario Don Francisco Artero García, número 1027 de protocolo, Don J. V. G., adquirió indicada finca registral, por compra en estado de casado con Doña R. O. M., no manifestando el régimen matrimonial por el que se regía el matrimonio, por lo que fue inscrita con carácter presuntivamente ganancial. Y en virtud de instancia suscrita en Archena, el día 23 de Septiembre de 2013, por Don J. V. G., se solicita la inscripción, cual se practicó, que la finca fuera inscrita con carácter privativo a favor de Don J. V. G., ya que el mismo en el momento de la adquisición de la finca, ambos tenían la vecindad civil catalana, lo que se acreditó con certificado de matrimonio expedido por el Registro Civil de Barcelona, con fecha 4 de Mayo de 1982, y con otro certificado expedido con fecha 27 de Septiembre de 2004, por el Jefe de la Sección del Archivo de Población del Ayuntamiento de Barcelona. Además, según resulta de este Registro, en la inscripción 2.ª de la finca registral 9.369 del término de Archena, practicada en virtud de escritura otorgada en Archena, el día 27 de Julio de 1984, ante el Notario Don Pedro de la Herrán Matorras, como sustituto de su compañero Don Francisco Artero García, los cónyuges Don J. V. G. y Doña R. O. M., manifestaron estar casados bajo el régimen catalán de separación de bienes, por lo que dicha vecindad civil catalana, ya constaba en este Registro. En virtud de los hechos relacionados, la inscripción de herencia que se solicita no puede ser practicada, pues no perteneciendo la finca a la causante, Doña R. O. M., no puede transmitirla mortis causa. Fundamentos de Derecho. Art. 18 LH: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Principio registral de tracto sucesivo en sentido material y formal. Art. 20.1.º y 2.º LH: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada». RDGRyN 19 abril 1999 considera el tracto sucesivo material, que implica el respeto a la cadena de titularidades, como insoslayable. Art. 100 RH: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad El defecto observado se considera insubsanable, no pudiendo solicitarse anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, de acuerdo con lo previsto en los arts. 42.9, 65 y 323 LH. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art.323 LH. Contra esta nota de calificación negativa puede (...) Archena a ocho de Abril del año dos mil diecinueve La registradora titular (firma ilegible): Fdo: Carmen M.ª Ferrer Martínez». III Contra la anterior nota de calificación, doña R. S. A. O. interpuso recurso el día 2 de mayo de 2019, acompañando de certificado de titularidad catastral de doña R. O. M. sobre la parcela 8804104XH4280D0001OB, de solicitud de rectificación de titularidad registral presentada en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 2, y de sentencia sobre nulidad registral dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Molina de Segura a propósito de una finca perteneciente al distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 2, en el que alegaba lo siguiente: «Recurso gubernativo. Contra la resolución Registro Propiedad Archena cometiendo los siguientes errores: 1) No tener en cuenta el certificado del titular catastral de Dña R. O. M. (y Herederos) del Inmueble localizado C/ (...) Archena (Murcia) 2) No tener en cuenta que la 1.ª Escritura en Fecha: 18 septiembre 1985 está inscrita con carácter ganancial a nombre de D. J. V. G. y Dña R. O. M. 3) No tener en cuenta que al solicitar la inscripción a su nombre J. V. G. (ya fallecida su esposa) el 23 de septiembre de 2.013 necesitaba el registrador el consentimiento de su esposa: Dña R. O. M. o de su heredera: R. S. A. O. Por lo que solicito: La rectificación por parte del Registro de Archena del error cometido (en la 2.ª inscripción) Incluyendo el nombre de su esposa: Dña R. O. y de su única y universal heredera: R. S. A. O. (1er grado) así como a sus hijos (2.º grado). Puesto que al no tener descendencia J. V. G. pasaría a un sobrino (3er grado)». IV La registradora de la Propiedad emitió informe el día 8 de mayo de 2019, manteniendo su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2019. 1. Se debate en el presente recurso si habiéndose rectificado una inscripción, que inicialmente atribuía la titularidad con carácter presuntivamente ganancial del adquirente con su esposa, para posteriormente atribuir el bien a aquél con carácter privativo (en base a la vecindad civil del marido y estar casados en régimen de separación de bienes), puede inscribirse la finca a favor de la heredera de la esposa en virtud de instancia de heredera única, por considerar que la inscripción de rectificación que se practicó es errónea, puesto que necesitaba el consentimiento de la heredera de la esposa (ésta en el momento de la rectificación ya había fallecido). La registradora entiende que no se cumple el principio de tracto sucesivo y que no constando ningún

derecho sobre la registral en cuestión a favor de doña R. O. M., no puede transmitir ningún derecho en favor de doña R. S. A. O. 2. El recurso debe ser desestimado. Tiene razón cuando la registradora afirma que no se cumple el tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria), pues no existe registralmente ningún derecho inscrito a favor de la causante de la herencia. No puede este Centro Directivo dirimir en esta sede si la inscripción anterior de rectificación de la titularidad del bien, que inicialmente figuraba como presuntivamente ganancial, debió hacerse o no con el consentimiento de los herederos de la esposa a la que favorecía la presunción de ganancialidad, puesto que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). 3. Como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 21 de marzo de 2019 así como las citadas en ella en el apartado «Vistos»), 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. Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial. De acuerdo con lo anterior, ha afirmado este Centro Directivo de forma reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados. 4. Cuando una calificación ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita. En conclusión, no es posible rectificar el Registro sin el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la inscripción de la rectificación o sin demandar a aquellos judicialmente, y ello con independencia de que la práctica de la inscripción sea acertada o errónea. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 28 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10885.pdf>

- R. 3-7-2019.- R.P. Granada N° 1.- **REPRESENTACIÓN: ES DEFECTO QUE IMPIDE LA INSCRIPCIÓN LA FALTA DEL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA. REPRESENTACIÓN: INTERPRETACIÓN ESTRICTA DE LOS PODERES.** Se trata de una escritura de permuta en la que se acredita la representación de una de las partes con escritura de poder para, entre otras cosas, «formalizar, modificar o rescindir contratos»; no consta juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas alegadas (arts. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN). El registrador objeta que «no consta la permuta entre las facultades conferidas por el poderdante». La Dirección reitera que la omisión del juicio notarial de suficiencia «el registrador no sólo puede sino que debe calificarla como defecto que impide que el instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible»; pero, como ese defecto no ha sido señalado en la nota registral, entra en la suficiencia de la representación: «Este Centro Directivo ha reiterado (vid., por todas, R. 10.03.2016), que los poderes han de ser interpretados en un sentido estricto, sin extender la representación más allá de los actos previstos en ellos, si bien, como señala la S. 27.01.2000, 'la extralimitación o no ha de determinarse atendiendo no de manera automática y sumisa a la literalidad del poder, sino principalmente a la intención y voluntad del otorgante en orden a la finalidad para la que lo dispensó y en relación a las circunstancias concurrentes'; entiende que la doctrina del Tribunal Supremo «impone que el representante sólo puede actuar en la esfera del representado para llevar a cabo actos de riguroso dominio si así consta inequívocamente en el título de la representación voluntaria, así como que la determinación de los actos de riguroso dominio que comprende el poder han de ser objeto de una interpretación estricta, si bien realizada en el ámbito de la voluntad e intención del poderdante». Y para el caso concreto concluye que «es claro que entre las facultades de 'realizar toda clase de actos, (...) formalizar, modificar o rescindir contratos' no se encuentran las de realizar actos de disposición como es la permuta». Sobre la justificación de la representación ante el notario e interpretación del art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hay doctrina de la Dirección bastante consolidada; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 02.12.2010; ver también R. 18.12.2018. En esta resolución de 2019 la Dirección se aparta de la regla lógica que ha seguido para otros asuntos, la de que el género comprende todas las especies; la redacción técnica del poder por el notario y las reservas y advertencias que hiciera en el otorgamiento permitirían suponer que en «formalizar contratos» entran los de disposición y no solo los de administración. Porque no se trata solo de proteger al poderdante de una posible extralimitación interpretativa, sino también de proteger la confianza que puede poner el tercero en el poder que se le exhibe. R. 03.07.2019 (Residencial Riquelme e Hijos, S.L., contra Registro de la Propiedad de Granada-1) (BOE 26.07.2019).

Resolución de 3 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta. En el recurso interpuesto por don M. A. R. R., en representación de la sociedad «Residencial Riquelme e Hijos, S.L.», contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada número 1, don José Antonio Ruiz-Rico Díez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Granada, don Cristóbal Gámiz Aguilera, el día 13 de diciembre de 2011, se otorgó permuta de suelo por vuelo respecto de una finca sita en Granada, resultante del Plan Parcial de Ordenación del Sector N-4. Interesa a los efectos de este expediente que intervinieran por una parte la

entidad recurrente –«Residencial Riquelme e Hijos, S.L.»–, representada por don M. A. R. R., y por la otra, la misma persona, como mandatario verbal «según manifiesta» de don M. R. M., por lo que en la misma escritura el notario autorizante advierte expresamente que «la eficacia jurídica de la presente escritura, queda subordinada, en cuanto a su perfeccionamiento, y en lo actuado por el mandatario verbal, a la justificación documental de la representación alegada o, en su caso, a la posterior ratificación en escritura pública, no obstante lo cual insiste en el presente otorgamiento por razones de urgencia». Mediante escritura otorgada ante el notario de Granada, don Santiago Marín López, el día 23 de noviembre de 2001, con el número 3.415 de protocolo, se había conferido un poder por parte de don M. R. M. a favor de sus hijos, entre ellos don M. A. R. R., para que, solidariamente y aun cuando incidieran en la figura jurídica del autocontrato, pudieran, respecto de las fincas situadas en Granada, antes y después de la tramitación del Plan Parcial de Ordenación del Sector N-4, entre otras que no interesan, las facultades siguientes: «Realizar toda clase de actos, diligencias y gestiones cerca de autoridades, empresas y personas naturales, formalizar, modificar o rescindir contratos, solicitar autorizaciones y permisos (...)». II Presentada el día 11 de marzo de 2019 la referida escritura de permuta, junto con la citada escritura de poder, en el Registro de la Propiedad de Granada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: I El día 11 de marzo, bajo el asiento número 326 del Diario 85 y con entrada n.º 1693/2019, fue presentada la citada escritura, por la que Don M. R. M. transmite en permuta a Residencial Riquelme e Hijos S.L. la parcela 20 Unidad VU-1.3 integrada en el ámbito del Plan Parcial PP-N4, finca registral número 91.698. II Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con ésta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de Derecho: Fundamentos de Derecho Don M. R. M. comparece representado verbalmente por Don M. A. R. R. El Notario autorizante advierte al compareciente que la eficacia jurídica del título, queda subordinada, en cuanto a su perfeccionamiento, y en lo actuado por el mandatario verbal, a la justificación documental de la representación alegada o, en su caso, a la posterior ratificación en escritura pública. Se acompaña poder otorgado ante el Notario de Granada Don Santiago Marín López, el día 23 de noviembre de 2.001, número 3415 de protocolo, por el que Don M. R. M. otorga poder, entre otros, a Don M. A. R. R., sin que entre las facultades conferidas conste la permuta que se formaliza en el título que se pretende inscribir. Acuerdo: Suspendo con fecha de hoy la inscripción solicitada por el citado defecto subsanable, conforme al art. 1259 del Código Civil, artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 51, regla 9.ª, letra c, del Reglamento Hipotecario. Dicho defecto subsanable se convierte en insubsanable si antes de la presentación de la escritura de ratificación accede a este Registro un título incompatible. En consecuencia, conforme al art.º 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la fecha en la que se acredite la percepción de la presente comunicación. Contra el anterior acuerdo de calificación (...) Granada El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Ruiz-Rico Díez registrador/a de Registro Propiedad Granada 1 a día quince de Marzo del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don M. A. R. R., en nombre y representación de la sociedad «Residencial Riquelme e Hijos, S.L.», interpuso recurso el día 8 de abril de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: Primero.–Que se considera suficiente el poder otorgado por don M. R. M. a favor de don M. A. R. M., con respecto a las fincas o parcelas sitas en término municipal de Granada, dentro del Plan parcial de Ordenación Urbana de Granada, sector número 4, siendo ésta el objeto de permuta que se pretende inscribir. Segundo.–Que, entre otras facultades, en la cláusula tercera se hace mención de una expresa: «formalizar, modificar o rescindir contratos», y dado que la permuta viene definida como contrato en el artículo 1.538 del Código Civil, y teniendo en cuenta el carácter amplio y bastante como en derecho se requiera del poder, entiendo que dicho poder respalda las operaciones de permuta que se pretenden inscribir. IV Mediante escrito, de fecha 11 de abril de 2019, el registrador de la propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1.259, 1.538, 1.710, 1.712 y 1.713 del Código Civil; 18, 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 164 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 1966, 21 de febrero de 1990, 22 de enero de 2000, 22 de mayo de 2000, 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 2001, 24 de marzo y 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 12, 13 y 20 de septiembre y 16 y 20 de diciembre de 2006, 14, 20 y 28 de febrero de 2007, 13 de diciembre de 2010, 17 de enero de 2011, 20 de junio, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 11 de julio de 2013, 5 de marzo y 13 de septiembre de 2014, 7 de septiembre de 2015, 10 de marzo y 10 y 25 de octubre de 2016 y 13 de septiembre y 20 de octubre de 2017. 1. En la resolución del presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias: a) Se pretende la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de permuta –de fecha 13 de diciembre de 2011– cuyo único compareciente lo hace en nombre y representación de una sociedad y, además, según manifiesta, como mandatario verbal del otro otorgante, por lo que el notario autorizante advierte expresamente que «la eficacia jurídica de la presente escritura, queda subordinada, en cuanto a su perfeccionamiento, y en lo actuado por el mandatario verbal, a la justificación documental de la representación alegada o, en su caso, a la posterior ratificación en escritura pública, no obstante lo cual insiste en el presente otorgamiento por razones de urgencia». b) En su calificación el registrador afirma que, según la escritura de poder otorgada por el representado, que se acompaña a la escritura de permuta, no consta la permuta entre las facultades conferidas por el poderdante. c) Según la referida escritura de poder, se atribuyen al apoderado facultades para «realizar toda clase de actos, diligencias y gestiones cerca de autoridades, empresas y personas naturales, formalizar, modificar o rescindir contratos, solicitar autorizaciones y permisos...». Y el recurrente alega que considera suficiente el poder utilizado porque entre las facultades incluidas en el mismo está la de «formalizar, modificar o rescindir contratos» y la permuta es un contrato. 2. Como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 24 de marzo de 2004 y 13 de diciembre de 2010). Hechas las anteriores precisiones sobre el objeto del recurso, es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis, sin que puedan abordarse otras cuestiones que derivan de preceptos vigentes en el momento del otorgamiento y al tiempo de la

presentación al Registro del documento calificado. Entre tales cuestiones cabe incluir la relativa a la omisión en la escritura calificada del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas alegadas por el compareciente. Sobre tal extremo debe recordarse que el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece que «en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone que «la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación». Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación». De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. 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. Consecuencia de dicha doctrina es que, como ha puesto de relieve esta Dirección General en Resoluciones de Resolución de 17 de enero de 2011 y 10 de octubre de 2016 (entre otras muchas anteriores, como las de 12, 13 y 20 de septiembre y 16 y 20 de diciembre de 2006, 14, 20 y 28 de febrero de 2007, y en contra del criterio de alguna Resolución aislada como las de 20 de junio, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012), si en la escritura calificada falta ese juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, ante esta omisión el registrador no sólo puede sino que debe calificarla como defecto que impide que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible. Y, precisamente porque se trata de un requisito imprescindible del instrumento público (cfr. artículos 98 de la Ley 24/2001 y 166 del Reglamento Notarial), dicha omisión únicamente podrá subsanarse mediante un nuevo juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas de que se trate (aparte la posibilidad de ratificación del negocio, en su caso). Por lo demás, aun cuando este defecto no haya sido apreciado por el registrador, y por tanto no pueda decidirse sobre el mismo, cabe recordar que es reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 11 de julio de 2013, 5 de marzo y 13 de septiembre de 2014, 7 de septiembre de 2015 y 13 de septiembre de 2017) que nunca una exigencia formal como es la de una calificación íntegra podrá prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica sobradamente la posibilidad, que igualmente debería entenderse como obligación, de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente. 3. Sin perjuicio de las consideraciones anteriores, cabe recordar el criterio de esta Dirección General a la hora de interpretar si las facultades conferidas en determinados apoderamientos son o no suficientes para el contrato o acto dispositivo de que se trate. A tal efecto, el artículo 1712 del Código Civil distingue entre mandato general y el mandato especial según que comprenda «todos los negocios del mandante» o «uno o más negocios determinados»; y, por otra parte, el artículo 1713 del mismo Código establece que el «mandato, concebido en términos generales, no comprende más que los actos de administración» y que para realizar actos «de riguroso dominio», como sin duda es la donación, «se necesita mandato expreso». Concretamente, en Resolución de 25 de octubre de 2016, se afirma lo siguiente: «Según la recta interpretación de tales preceptos legales, basada en la doctrina reiterada del Tribunal Supremo, el primero de ellos no atiende propiamente a la naturaleza de los actos –de administración o disposición– sino al ámbito de los negocios del mandante a que se refiere, es decir al alcance o a la extensión del mandato respecto de la esfera de asuntos o intereses del mandante (y no en el sentido técnico del término "negocio jurídico"). Y el segundo, el artículo 1713, atiende al contenido de las facultades conferidas al mandatario, de modo que la exigencia de mandato expreso a que se refiere el párrafo segundo comporta la necesidad de que la posibilidad de realizar actos de riguroso dominio conste inequívocamente. Por lo demás, en relación con esta exigencia, según la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1990, "la calificación de un mandato como expreso no depende de que su otorgamiento exigiese una determinada formalidad y constancia escrituraria, y así se ve que el artículo 1710, párrafo segundo, del Código permite que pueda darse por instrumento público o privado y aun de palabra; en esta misma línea se encuentra la doctrina jurisprudencial, al establecer que "la validez del mandato, por su carácter consensual, viene determinada por la existencia del consentimiento cualquiera que sea la forma en que se manifieste expresa o tácita, por escrito o verbal, siendo perfectamente compatible con estas formas de exteriorización el mandato expreso, que, desde luego, puede darse verbalmente, no siendo equivalente la distinción que hace el artículo 1712, con la del 1713 ya que en

aquella no atiende el legislador a los actos (de administración o de disposición) sino a los negocios que comprende el mandato', doctrina que figura, entre otras, en las Sentencias de 3 de julio y 14 de diciembre de 1987, así como en la... de 27 de diciembre de 1966". En la citada Sentencia de 27 de diciembre de 1966 se expresa lo siguiente: "... la distinción del artículo 1.713 del Código Civil entre mandato concebido en términos generales y mandato expreso para acto o actos determinados, no es equivalente a la del artículo 1.712 en mandato general y especial, ya que en ella no atiende el legislador a los actos, sino a los negocios que comprende el mandato, pudiendo por ello referirse un mandato concebido en términos generales, no sólo a un mandato general (comprensivo de todos los negocios del mandante), como cuando se confía genéricamente la misión de realizar cuanto sea necesario para una determinada gestión, sino a un mandato especial (que abarca solamente uno o más negocios determinados), como cuando se constituye para todo lo concerniente a una finca, por otra parte puede existir un mandato expreso para acto o actos determinados que se refiera bien a un mandato especial, que será lo corriente, bien a un mandato general, comprensivo de los actos dispositivos de todos los negocios del mandante, por lo que evidentemente el artículo 1.713 regula una cuestión de extensión del mandato y no de forma del mandato, lo único que se deduce es que cuando el mandato se extiende a los actos de disposición es necesario que esto sea claramente precisado, habiendo declarado en este sentido la jurisprudencia que para realizar actos de riguroso dominio por medio de mandatario exige el apartado segundo del artículo 1.713 que el mandato sea expreso o para negocio determinado, por ser insuficiente el concebido en términos generales a que alude el primer apartado del mismo artículo, mas no cabe confundir estas modalidades del mandato por razón de operaciones confiadas al mandatario, con las de mandato expreso y tácito a que se refiere el artículo 1.710 por razón de la forma en que es exteriorizada la declaración de voluntad..."» Ahondando en esta doctrina, este Centro Directivo ha reiterado (vid., por todas, Resolución de 10 de marzo de 2016), que los poderes han de ser interpretados en un sentido estricto, sin extender la representación más allá de los actos previstos en ellos, si bien, como señala la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2000, «la extralimitación o no, ha de determinarse atendiendo no de manera automática y sumisa a la literalidad del poder, sino principalmente a la intención y voluntad del otorgante en orden a la finalidad para la que lo dispensó y en relación a las circunstancias concurrentes (...). En definitiva, cabe concluir que la previsión legal, interpretada según doctrina Tribunal Supremo, impone que el representante sólo puede actuar en la esfera del representado para llevar a cabo actos de riguroso dominio si así consta inequívocamente en el título de la representación voluntaria así como que la determinación de los actos de riguroso dominio que comprende el poder han de ser objeto de una interpretación estricta, si bien realizada en el ámbito de la voluntad e intención del poderdante. Desde este punto de vista, respecto de la escritura de poder aportada por el recurrente sin que haya sido objeto del preceptivo juicio notarial de suficiencia de facultades representativas –y con la que el interesado ha prescindido de la correspondiente ratificación– es claro que entre las facultades de «realizar toda clase de actos, (...) formalizar, modificar o rescindir contratos (...)» no se encuentran las de realizar actos de disposición como es la permuta. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 3 de julio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10944.pdf>

– R. 3-7-2019.– R.P. Torrejón de Ardoz Nº 3.– **REPRESENTACIÓN: JUSTIFICACIÓN POR REFERENCIA A LA MATRIZ DEL PODER. MENORES E INCAPACITADOS: JUSTIFICACIÓN DE LA TUTELA SI SE HA PROMOVIDO SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL. HERENCIA: ADJUDICACIÓN POR EL CONTADOR PARTIDOR DE COSA INDIVISIBLE. HERENCIA: CITACIÓN POR EL CONTADOR PARTIDOR A LOS REPRESENTANTES DE INCAPACITADOS. MENORES E INCAPACITADOS: CITACIÓN POR EL CONTADOR PARTIDOR A SUS REPRESENTANTES. HERENCIA: PENDENCIA DE LA PARTICIÓN DE LA CONCRECIÓN DEL PRETERITO O DEL SUSTITUTO DEL PREMUERTO.** Se trata de una escritura de liquidación parcial de la sociedad de gananciales y adjudicación parcial de herencia otorgada por el contador partidor testamentario y una hija del causante, que representa a otro hijo como tutora y a la viuda en virtud de poder; en la escritura se adjudica a la viuda un garaje con cargo a su parte en gananciales. El registrador señala varios defectos que trata la Dirección: –«No resulta de la escritura haberse exhibido al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder», lo que resulta necesario para emitir el juicio de suficiencia (art. 98 L. 24/27.12.2001); «ciertamente, el art. 166 RN permite que no se exhiba al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder cuando –como ocurre en el presente caso– el mismo consta en el protocolo del propio notario, pero para ello es necesario que el notario manifieste expresamente que el apoderado se halla facultado para obtener copia del mismo y que no consta nota de su revocación», lo que no se ha manifestado en el caso concreto. –En cuanto a la tutela, no se acredita la inscripción del nombramiento en el Registro Civil (art. 218 C.c.). Ciertamente, como han señalado las R. 06.11.2002 y R. 28.10.2014, el art. 2 (hoy 17) LRC permite acudir a otros medios de prueba distintos del Registro «si previa o simultáneamente se ha promovido la inscripción omitida, y así ocurre en este caso en el que en los autos de nombramiento de tutor se ordena enviar exhorto a los Registros Civiles respectivos». Pero en realidad, «no se trata sólo de ‘probar’ el nombramiento de tutor, sino que en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil la resolución de nombramiento no es oponible frente a terceros [art. 218 LRC], por lo que no debe accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre del incapacitado por el tutor sin aquella previa inscripción en el Registro Civil», –«Adjudicación de la totalidad de la finca ganancial por título de liquidación de sociedad de gananciales, excediendo dicha atribución las facultades del contador-partidor». El contador está vinculado por la regla de homogeneidad o igualdad cualitativa impuesta por el art. 1061 C.c., salvo que se trate de cosa indivisible o que desmerezca por su división, caso en que, según el art. 1062 C.c., *podrá adjudicarse a uno, a calidad de abonar a los otros el exceso en dinero*; ahora bien, esa adjudicación a uno podrá considerarse acto particional y no dispositivo «siempre y cuando exista metálico suficiente en la herencia para compensar a los herederos no adjudicatarios», pues si el cónyuge adjudicatario tuviera que pagar de su dinero, sería un acto dispositivo, de división de un bien concreto, que exige unanimidad de los comuneros (art. 404 C.c.). En el caso concreto hay dinero en la herencia, cuya suficiencia corresponde apreciar al contador y a la viuda, y hay otros inmuebles suficientes para compensar a la otra parte de los gananciales. –«Necesaria intervención de defensor

judicial en la partición debido al conflicto de intereses que concurre en la persona de la tutora como representante legal de su hermano»; el registrador no considera estos intereses como paralelos, ya que hay una mejora en favor de su hermano incapacitado. Pero dice la Dirección que «el art. 1057 C.c., exige que en los casos de que haya en la partición coherederos sometidos a la patria potestad, tutela o curatela, el contador-partidor deberá inventariar los bienes de la herencia, con citación de los representantes legales o curadores de dichas personas, lo que, en el supuesto concreto de este expediente, ha determinado la incorporación del inventario completo a la escritura y la intervención efectiva de la tutora. En consecuencia, se ha cumplido la exigencia de la Ley para el caso de partición realizada por el contador-partidor». –«La partición está pendiente de la concreción de los derechos de un hijo preterido y de los sustitutos del premuerto. Por lo tanto, la necesaria intervención de éstos en su caso, debe conducir a suspender cualquier adjudicación». R. 03.07.2019 (Notario José-María Piñar Gutiérrez contra Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz - 3) (BOE 26.07.2019).

Resolución de 3 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación parcial de sociedad de gananciales y adjudicación parcial de herencia. En el recurso interpuesto por don José María Piñar Gutiérrez, notario de Torrejón de Ardoz, contra la calificación del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, don Jesús María Martínez Rojo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación parcial de sociedad de gananciales y adjudicación parcial de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, el día 1 de febrero de 2019, se otorgó la liquidación parcial de la sociedad de gananciales y adjudicación parcial de herencia consistente en una plaza de garaje del haber hereditario del causante, don G. A. Z., fallecido el día 10 de abril de 2017, en estado de casado con doña F. G. L., y de cuyo matrimonio le sobrevivían cuatro hijos –doña M. A., doña I., don G. y don J. J. A. G.–, y dos nietos –doña A. y don A. A. C.–, hijos de otro hijo –don M. A. A. G.–, fallecido el día 28 de abril de 2001. Además, había fallecido otro hijo del causante –don J. A. G.–, anteriormente el día 23 de diciembre de 2016 sin descendientes. Ocurrió su óbito bajo la vigencia de su último testamento ante el mismo notario, en fecha 28 de septiembre de 2006, en el que legó a su esposa el usufructo universal y vitalicio de sus bienes, e instituyó herederos a los cinco hijos que manifestó tener, por partes iguales sustituidos por sus descendientes, de manera que cometía preterición de su hijo don J. A. G., si bien este falleció sin descendientes, por lo que se manifestaba «pues quedan a salvo todos los derechos que les pudieran corresponder». Además, «desea que el tercio de libre disposición, en cuyo haber no se deben incluir bienes que se refieran a sociedades mercantiles, se destine a mejorar a su hijo J. J., que por su disminución física, necesita una mayor atención al faltar sus padres, a quien además nombra como tutores a su hija M. A. y en su defecto a su esposo don A. C. G.». Por último, nombra como albacea contador-partidor a don A. C. G. con las más amplias facultades. Otorgaban la escritura el albacea contador-partidor designado en el testamento, don A. C. G. y la hija doña M. A. G., en representación en ejercicio de la tutela de su hermano don J. J. A. G., con capacidad judicialmente modificada; a estos efectos se incorporaba a la escritura, por testimonio, fotocopia de la resolución del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Torrejón de Ardoz, de fecha 5 de junio de 2017, en la que constaba diligencia de aceptación y juramento de cargo de tutor de don J. J. A. G. por parte de doña M. A. A. G., a raíz de la declaración de incapacidad del citado don J. J. A. G. y nombramiento como tutora del mismo a doña M. A. A. G., por sentencia de fecha 23 de marzo de 2015. Además, doña M. A. A. G. lo hacía en representación de la viuda doña F. G. L., como apoderada mancomunada de su madre junto con su hermana doña M. I. A. G., que ratificaba la escritura por diligencia separada de fecha 5 de febrero de 2019. El juicio de suficiencia del poder se realiza del tenor siguiente: «(...) en virtud de poder general mancomunado, con subsistencia, que le tiene otorgado ante mí con el número 462 de protocolo el quince de febrero del año dos mil doce, en el que figuran entre otras muchas facultades, la de disolver y liquidar la sociedad de gananciales, la de aceptar adjudicaciones parciales en pago de sus gananciales y todo ello salvando el autocontrato por si se considerara posible su existencia (...) Tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria y el poder de representación con facultades suficientes para otorgar este acto a que esta escritura se refiere, disolución y liquidación de gananciales y adjudicación parciales a su viuda de una plaza de garaje del haber hereditario de G. A. Z.». En la citada escritura, se manifestaba que el contador-partidor había confeccionado el inventario de los bienes del causante, con citación de la tutora y de la cónyuge viuda, en cuanto a la totalidad de los bienes que son todos gananciales pero que no se confeccionaban los lotes a la espera de la determinación de los derechos del preterido, pendiente de si la preterición había sido errónea o intencional. Este inventario se incorporaba a la escritura y en él había bienes de diversa naturaleza, incluso saldos en metálico en cuenta corriente –existía un saldo en metálico en el activo, por importe de 5.403 euros, y en el pasivo de gastos, 3.993 euros–, y se ratificaba por los intervinientes en la escritura. En esta escritura, solo se disponía la adjudicación de la plaza de garaje a favor de la viuda como pago en la liquidación de parte de su sociedad de gananciales sin que hubiera adjudicación correspondiente a la masa de la herencia, con el razonamiento de que se trataba de un bien indivisible y de poca utilidad para el sometido a tutela. II Presentada el día 14 de febrero de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos. El día 14.02.19 fue presentada copia autorizada de la escritura otorgada el 01.02.19 ante el Notario de Torrejón de Ardoz don José María Piñar Gutiérrez, número 353 de protocolo, en unión de certificación expedida el 09.06.14 por el Registro Civil de Torrejón de Ardoz, relativa al fallecimiento de don M. A. A. G.; de testimonio notarial de certificación expedida el 29.12.16 por el Registro Civil de Madrid, relativa al fallecimiento de don J. A. G.; de testimonio expedido el 05.06.17 por doña E. M. Y. C., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 5 –ant. mixto número 9– de Torrejón de Ardoz, de la sentencia dictada el 23.03.15 por la Ilma. Sra. Dña. Cristina de Mora López, Magistrado-Juez del citado Juzgado, procedimiento de incapacitación 1238/2014; de copia autorizada del testamento otorgado el 28.09.06 por don G. A. Z. ante el citado Notario de Torrejón de Ardoz, número 6520 de protocolo, acompañado de las correspondientes certificaciones de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad; todo lo cual motivó el asiento arriba indicado, relativo a la finca 39803 de este Registro, inscrita a favor de don G. A. Z., casado con F. G. L., por título de compra y para la comunidad de gananciales con su citada esposa. En dicha escritura comparecen el albacea-contador partidor y su esposa doña M. A. A. G., como tutora de su hermano don J. J. A. G. y, a la vez, apoderada de su madre doña F. G. L., en virtud de poder en que se salva el posible autocontrato, al objeto de venir la disolución y liquidación parcial de gananciales –al fallecimiento de don G. A. Z.– y adjudicación de dicha finca. Por ser dicho poder mancomunado, consta extendida el 05.02.19 diligencia por comparecencia de doña M. I. A. G., quien ratifica íntegramente el contenido de la escritura. Se incorpora testimonio de la declaración presentada a la Oficina

Liquidadora el 05.10.17 por doña F. G. L., doña M. A., don M. I. y don G. A. G. En la disposición tercera del citado testamento don G. A. Z. manifestó su deseo de que «el tercio de libre disposición, en cuyo haber no se deben incluir bienes que se refieran a las sociedades mercantiles, se destine a mejorar a su hijo J. J.». Calificados los precedentes documentos por lo que resulta de ellos y de los asientos del Registro por la presente se le notifica el/los siguiente/s defecto/s por el/los que se suspende/deniega su despacho (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). Fundamentos de Derecho. 1. No resulta de la escritura calificada haberse exhibido al Notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder otorgada el 15.02.12 ante él, número 462 de protocolo, que se invoca como título de legitimación por doña M. A. y por doña M. I. A. G., para intervenir en nombre de su madre doña F. G. L. (artículos 1259 del Código Civil; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 18 y 33 de la Ley Hipotecaria; 145, 164, 166 del Reglamento Notarial; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12.04.02, 19.03.07, 06.11.07, 02.12.10; 10.10.16). 2. No se acredita la inscripción en el Registro Civil del nombramiento de doña M. A. G. como tutor de su hermano J. J. (artículo 218 del Código Civil; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28.10.14). 3. El contador partidor puede, con el cónyuge supérstite, proceder a la liquidación de la sociedad de gananciales, como operación previa necesaria para la determinación del caudal partible y el inventario de los bienes, con arreglo a los artículos 1344 y 1404 del Código Civil, por lo que no es posible acceder a la inscripción de la adjudicación, por dicho título, de la totalidad de la finca ganancial, excediendo dicha atribución las facultades del contador partidor y condicionando la partición (cfr. artículos 1057 y 1061 del Código Civil; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14.03.91, 10.01.94, 06.02.95, 03.04.95, 02.12.03, 26.02.05, 23.04.05, 25.05.14). 4. En consecuencia, deben realizarse las operaciones de partición (1) con la necesaria intervención de defensor judicial en atención al conflicto de intereses que concurre en la persona de doña M. A. G. como representante legal de su hermano J. J., ya que los intereses de estos hermanos no discurren paralelos como consecuencia de la referida cláusula de mejora contenida en el testamento a favor de éste; y (2) con determinación y respeto de los derechos derivados de la premoriencia de don M. A. y de don J. A. G. (cfr. artículos 299.1, 774, 1057, 1060 del Código Civil; 14 y 16 de la Ley Hipotecaria; 27 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio; 76 y 82 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18.12.02, 21.05.03, 23.02.07, 13.12.07, 10.01.12, 01.03.14). Esta calificación podrá (...) El registrador de la Propiedad (firme ilegible) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús María Martínez Rojo registrador/a de Registro Propiedad de Torrejón de Ardoz 3 a día seis de Marzo del año dos mil diecinueve.» III Solicitada el día 20 de marzo de 2019 calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Madrid número 14, don José Ramón Fraguas Solé, quien con fecha 28 de marzo de 2019, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3. IV Contra la nota de calificación sustituida, don José María Piñar Gutiérrez, notario de Torrejón de Ardoz, interpuso recurso el día 5 de abril de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: «Argumentos jurídicos. En cuanto al primer defecto: "No resulta de la escritura calificada haberse exhibido al notario copia autorizada de la escritura de poder", del contexto se desprende que la he tenido ante mí, como argumenta la calificación sustitutoria: «es sencillo y factible que la haya tenido a la vista». Si se presta un poco de atención, se caerá en la cuenta de que el poder es general; se dice que contempla el autocontrato; es del protocolo del notario que autoriza; es mancomunado, lo que se descubre en el momento de la firma, por lo que la otra apoderada mancomunada, firma posteriormente mediante diligencia; es de subsistencia, como se dice expresamente y se hace un juicio de suficiencia sobre su extensión a todas las operaciones que afectan a la poderdante de la escritura. Por tanto, exigir la constancia expresa de que se ha tenido a la vista, parece redundante y en contra de la economía de medios jurídicos. No serían posibles todas esas realidades de la escritura sin que se haya visto y palpado el poder. En cuanto al segundo defecto: "No se acredita la inscripción en el Registro Civil del nombramiento como tutor". En la documentación unida a la escritura, queda acreditado que por el Juzgado se ha remitido oficio al Registro Civil correspondiente, por lo que parece suficientemente cumplido el requisito de acreditar que antes de las operaciones jurídicas realizadas en nombre del incapaz, debe figurar inscrito en el Registro Civil, al menos para poder autorizar la escritura y su constancia registral. En cuanto al tercer defecto, conviene releerlo varias veces para entender, si cabe, su sentido, pues de una afirmación, viene una negación, sin argumentación alguna de las razones que llevan a la negación. Dice literalmente: "El contador-partidor puede, con el cónyuge supérstite, proceder a la liquidación de la sociedad de gananciales, como operación previa necesaria para la determinación del caudal partible y el inventario de los bienes, con arreglo a los artículos 1344 y 1404 del Código Civil, por lo que no es posible acceder a la inscripción de la adjudicación por dicho título, de la totalidad de la finca ganancial, excediendo dicha atribución las facultades del contador y condicionando la partición". La parte afirmativa es, al entender del requirente, perfectamente válida, pero la siguiente parte negativa del defecto, no se puede, según entiendo quiere decir, adjudicar por liquidación de gananciales a una sola de las partes la totalidad de una plaza de garaje, sin tener en cuenta el inventario de los bienes del causante, es en lo que discrepo de la nota. En primer lugar, del examen del inventario, resulta que hay bienes tanto mobiliarios, como inmobiliarios más que suficientes para compensar a la otra parte de los gananciales mediante otros bienes inmuebles, con la adjudicación efectuada. Nada impide en nuestro derecho que la sociedad de gananciales, se liquide adjudicando el pleno dominio de algunos bienes con tal de que se iguale a la otra mitad con otros bienes de la misma naturaleza, es decir inmuebles. Está dentro de las facultades del contador partidor hacer de este modo, con la otra parte, la liquidación de los gananciales. Nadie, ni precepto alguno obliga a que se liquida mitad por mitad todos y cada uno de los bienes. Por tanto el contador partidor, tiene facultades suficientes para adjudicar, de acuerdo con la otra parte, es decir con la viuda, un bien por entero a ella misma. De seguir el criterio de la nota, nos llevaría a la necesidad de adjudicar al incapaz una cuota indivisa mínima, cuando jamás va a poder utilizar el aparcamiento. En cuanto al cuarto defecto, contiene dos apartados. a) Conflicto de intereses. No se argumenta sobre su existencia, sino que se da por hecha al estar favorecido (la nota dice mejorado) con el tercio de libre disposición. En verdad, el tener el incapaz mayor parte sobre el haber hereditario, no le coloca en conflicto respecto de los otros coherederos legitimarios no favorecidos, como lo es la hermanan tutora. Ambos siguen formando parte de los mismos intereses. La parte contrapuesta es a la que corresponde la otra mitad de gananciales, es decir la viuda, no sus coherederos ni por tanto su tutora. Ambos, tutora e incapaz, son de la misma parte, aunque no tengan derecho a la misma proporción. Más que paralelos, sus derechos e intereses son convergentes: cuanto mayor sea la parte de uno lo será, proporcionalmente, la del otro y viceversa. b) Con respeto de los derechos derivados de la premoriencia de algunos coherederos. En la escritura se documenta y argumenta detalladamente, como se salvaguardan los derechos de los sucesores de los hijos fallecidos, sin que la nota de argumento alguno en contra de esas consideraciones, lo que sería suficiente para revocarla. Para no ser reiterativo, baste con decir que del inventario, que ha servido de base para liquidar el impuesto, –por lo que debe ser considerado como válido a todos los efectos legales, no obstante la absurda distinción que hace la nota sustitutoria

entre inventario y relación de bienes-, quedan perfectamente salvaguardados los derechos de todos los interesados en la herencia por haber bienes más que suficientes para pagar y cubrir sus derechos, no obstante la adjudicación a la viuda de un elemento de valor mínimo dentro del inventario.» V Mediante escrito, de fecha 10 de abril de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 163, 218, 299, 774, 1057, 1058, 1060, 1061, 1259, 1344 y 1404 del Código Civil; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 27 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 14, 16, 18, 19 bis y 33 de la Ley Hipotecaria; 145, 164, 166 del Reglamento Notarial; 76 y 82 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril y 18 de diciembre de 2002, 21 de mayo y 2 de diciembre de 2003, 26 de febrero y 23 de abril de 2005, 23 de febrero, 19 de marzo, 6 de noviembre y 13 de diciembre de 2007, 2 de diciembre de 2010, 10 de enero de 2012, 30 de septiembre de 2013, 1 de marzo, 27 de mayo y 28 de octubre de 2014, 14 de julio de 2015 y 29 de junio y 10 de octubre de 2016. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de liquidación parcial de la sociedad de gananciales y adjudicación parcial de herencia consistente en una plaza de garaje del haber hereditario del causante, en la que concurren las circunstancias siguientes: lega a la viuda el usufructo universal y vitalicio de la herencia y son instituidos herederos los cuatro hijos sobrevivientes y los dos nietos de otro hijo fallecido; el causante en relación con un hijo cuya capacidad será modificada judicialmente, dispone lo siguiente: «desea que el tercio de libre disposición, en cuyo haber no se deben incluir bienes que se refieran a sociedades mercantiles, se destine a mejorar a su hijo J. J., que por su disminución física, necesita una mayor atención al faltar sus padres, a quien además nombra como tutores a su hija M. A. y en su defecto a su esposo don A. C. G.»; nombra albacea contador-partidor testamentario con las más amplias facultades; se otorga la escritura por el albacea contador-partidor y una de las hijas, que lo hace en representación en ejercicio de la tutela de su hermano don J. J. A. G., con capacidad judicialmente modificada y a estos efectos se incorpora a la escritura, por testimonio, fotocopia de la resolución del Juzgado en la que consta diligencia de aceptación y juramento de cargo de tutor, a raíz de la declaración de incapacidad y su nombramiento como tutora del mismo; además, lo hace en representación de la viuda, como apoderada mancomunada de la misma junto con otra hermana que ratifica la escritura por diligencia separada; el juicio de suficiencia del poder se realiza del tenor siguiente: «(...) en virtud de poder general mancomunado, con subsistencia, que le tiene otorgado ante mí con el número 462 de protocolo el quince de febrero del año dos mil doce, en el que figuran entre otras muchas facultades, la de disolver y liquidar la sociedad de gananciales, la de aceptar adjudicaciones parciales en pago de sus gananciales y todo ello salvando el autocontrato por si se considerara posible su existencia (...) Tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria y el poder de representación con facultades suficientes para otorgar este acto a que esta escritura se refiere, disolución y liquidación de gananciales y adjudicación parciales a su viuda de una plaza de garaje del haber hereditario de G. A. Z.»; en la escritura, se manifiesta que el contador-partidor ha confeccionado el inventario de los bienes del causante, con citación de la tutora y de la cónyuge viuda, en cuanto a la totalidad de los bienes que son todos gananciales y este inventario, en el que hay saldos en metálico – existe un saldo en metálico en el activo, por importe de 5.403 euros, y en el pasivo de gastos, 3.993 euros-; este inventario se incorpora a la escritura y se ratifica por los intervinientes en ella; solo se dispone la adjudicación de la plaza de garaje a favor de la viuda como pago en la liquidación de parte de su sociedad de gananciales pero nada se adjudica a la masa de la herencia, todo ello argumentado por la indivisibilidad de la finca y poca utilidad para el heredero con capacidad judicialmente modificada. El registrador señala como defectos los siguientes: a) no resulta de la escritura haberse exhibido al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder que se invoca como título de legitimación para intervenir en nombre de su madre; b) no se acredita la inscripción en el Registro Civil del nombramiento de la tutora de su hermano; c) el contador-partidor puede, con el cónyuge superviviente, proceder a la liquidación de la sociedad de gananciales, como operación previa necesaria para la determinación del caudal partible y el inventario de los bienes, por lo que no es posible acceder a la inscripción de la adjudicación, por dicho título, de la totalidad de la finca ganancial, excediendo dicha atribución las facultades del contador-partidor y condicionando la partición, y d) deben realizarse las operaciones de partición con la necesaria intervención de defensor judicial en atención al conflicto de intereses que concurre en la persona de la tutora como representante legal de su hermano ya que los intereses de estos hermanos no discurren paralelos como consecuencia de la cláusula de mejora contenida en el testamento a favor de éste y con determinación y respeto de los derechos derivados de la premoriencia de uno de los herederos y de otro hijo no llamado. El notario recurrente alega lo siguiente: En cuanto al primer defecto señalado: que el poder es general; que se dice que contempla el autocontrato; que es del protocolo del notario que autoriza; que es mancomunado, lo que se descubre en el momento de la firma, por lo que la otra apoderada mancomunada, firma posteriormente mediante diligencia; que subsiste, como se dice expresamente; que se hace un juicio de suficiencia sobre su extensión a todas las operaciones que afectan a la poderdante de la escritura, por lo que exigir la constancia expresa de que se ha tenido a la vista, parece redundante y en contra de la economía de medios jurídicos. En cuanto al segundo de los defectos señalados: que queda acreditado que por el Juzgado se ha remitido oficio al Registro Civil correspondiente, por lo que parece suficientemente cumplido el requisito de acreditar que antes de las operaciones jurídicas realizadas en nombre del incapaz, debe figurar inscrito en el Registro Civil, al menos para poder autorizar la escritura y su constancia registral. En cuanto al tercero de los defectos señalados: que del examen del inventario, resulta que, hay bienes tanto mobiliarios como inmobiliarios más que suficientes para compensar a la otra parte de los gananciales mediante otros bienes inmuebles, con la adjudicación efectuada; que cabe que la sociedad de gananciales se liquide adjudicando el pleno dominio de algunos bienes con tal de que se iguale a la otra mitad con otros bienes de la misma naturaleza, es decir inmuebles; que está dentro de las facultades del contador-partidor hacer de este modo, con la otra parte, la liquidación de los gananciales y nada obliga a que se liquiden mitad por mitad todos y cada uno de los bienes; que, por tanto, el contador-partidor tiene facultades suficientes para adjudicar, de acuerdo con la viuda, un bien por entero a ella misma, pues de otra forma nos llevaría a la necesidad de adjudicar al incapaz una cuota indivisa mínima. En cuanto al cuarto de los defectos señalados: por lo que se refiere al conflicto de intereses, no se argumenta sobre su existencia, sino que se da por hecha al estar mejorado con el tercio de libre disposición; que el tener el incapaz mayor parte sobre el haber hereditario no le coloca en conflicto respecto de los otros coherederos legitimarios no favorecidos, como lo es la hermana tutora, ya que ambos siguen formando parte de los mismos intereses; que a la parte contrapuesta es a la que corresponde la otra mitad de gananciales, es decir la viuda, no sus coherederos ni por tanto su tutora y por tanto, ambos, tutora e incapaz, son de la misma parte, aunque no tengan derecho a la misma proporción; que más que paralelos, sus derechos e intereses son convergentes de manera que cuanto mayor sea la parte de uno lo será, proporcionalmente, la del otro y viceversa; que respeto de los derechos derivados de la

premorienza de algunos coherederos, en la escritura se documenta y argumenta detalladamente cómo se salvaguardan los derechos de los sucesores de los hijos fallecidos y baste con decir que del inventario, que ha servido de base para liquidar el impuesto, se desprende que quedan perfectamente salvaguardados los derechos de todos los interesados en la herencia por haber bienes más que suficientes para pagar y cubrir sus derechos, no obstante la adjudicación a la viuda de un elemento de valor mínimo dentro del inventario. 2. El primero de los defectos señalados en la calificación es que no resulta de la escritura haberse exhibido al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder que se invoca como título de legitimación para intervenir en nombre de su madre. Previamente, hay que recordar que, sobre el juicio de suficiencia de facultades representativas del apoderado que debe emitir el notario, establece el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que «en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 establece que «la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación». Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación». De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. 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. En el presente caso el registrador no ha cuestionado el juicio de suficiencia expresado por el notario en la escritura calificada ni la reseña de identificativa del documento auténtico acreditativo de la representación sino que el defecto señalado es, a su juicio, que no se expresa en la escritura haberse exhibido al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder que se invoca como título de legitimación para intervenir en nombre de la representada. Ciertamente el artículo 166 del Reglamento Notarial permite que no se exhiba al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder cuando -como ocurre en el presente caso- el mismo consta en el protocolo del propio notario, pero para ello es necesario que el notario manifieste expresamente que el apoderado se halla facultado para obtener copia del mismo y que no consta nota de su revocación. En efecto, dispone el artículo 166, párrafo segundo, del Reglamento Notarial que «en los supuestos en que el documento del que resulte la representación figure en protocolo legalmente a cargo del notario autorizante, la exhibición de la copia auténtica podrá quedar suplida por la constancia expresa de que el apoderado se halla facultado para obtener copia del mismo y que no consta nota de su revocación». Pero en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso el notario autorizante no ha hecho expresa mención de la exigencia impuesta por esta disposición reglamentaria el citado artículo 166, párrafo segundo, del Reglamento Notarial. Por ello, el defecto debe ser confirmado, pues aunque podría entenderse que si el notario autoriza la escritura añadiendo, bajo su responsabilidad, que juzga suficientes las facultades representativas del compareciente para otorgar la escritura de que se trata, en virtud de poder «con subsistencia», es porque no consta la referida nota de su revocación, lo cierto es que a la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial), habida cuenta de sus efectos, y especialmente la trascendencia que la Ley atribuye a la valoración notarial de la suficiencia de la representación, debe añadirse la obligación reglamentaria de constancia expresa de que el apoderado se halla facultado para obtener copia del poder (como garantía razonable de que la falta de exhibición de la copia autorizada de la escritura de poder no se debe a que haya sido revocado y devuelta dicha copia). 3. El segundo de los defectos señalados se refiere a la falta de acreditación de la inscripción en el Registro Civil del cargo tutelar. El artículo 218 del Código Civil, tras establecer en su párrafo primero que «las resoluciones judiciales sobre los cargos tutelares y de curatela habrán de inscribirse en el Registro Civil», añade en su párrafo segundo que «dichas resoluciones no serán oponibles a terceros mientras no se hayan practicado las oportunas inscripciones». En relación con la inscripción de los cargos tutelares, este Centro Directivo ha puesto de relieve (Resolución de 28 de octubre de 2014) lo siguiente: «(...) Es cierto que la cuestión ahora planteada fue abordada por este Centro Directivo en su Resolución de 6 de noviembre de 2002, entendiendo entonces que "si bien es cierto que el Registro Civil constituye la prueba de los hechos inscritos, el artículo 2 de la Ley del Registro Civil necesita acudir a otros medios de prueba distintos del Registro si previa o simultáneamente se ha promovido la inscripción omitida, y así ocurre en este caso en el que en los Autos de nombramiento de tutor se ordena enviar exhorto a los Registros Civiles respectivos para la constancia en los mismos de los respectivos nombramientos, con lo que se cumple lo que este Centro Directivo ha

exigido en casos análogos". Ahora bien, no es menos cierto que el criterio interpretativo reflejado en dicha Resolución ha sido superado por la doctrina posterior de este Centro Directivo en relación con el tema de la prueba del estado civil de las personas que otorgan actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que parte, como se verá, del criterio general de la necesidad de que las distintas circunstancias y hechos relativos al estado civil de las personas, cuando afectan a la titularidad de los derechos inscritos o a la legitimación de los otorgantes, por afectar a la validez del acto o contrato en que intervienen, deben ser acreditados mediante certificación de su inscripción en el Registro Civil. Este criterio general aparece reforzado, además, en casos como el presente relativo a un incapacitado que comparece junto con su tutor a los efectos de complementar su capacidad, en que dicha inscripción en el Registro Civil no sólo tiene efectos probatorios y de legitimación (cfr. art. 2 de la Ley del Registro Civil), sino también de oponibilidad frente a terceros. En efecto, el artículo 218 del Código Civil, tras establecer en su párrafo primero que "las resoluciones judiciales sobre los cargos tutelares y de curatela habrán de inscribirse en el Registro Civil", añade en su párrafo segundo que «dichas resoluciones no serán oponibles a terceros mientras no se hayan practicado las oportunas inscripciones», precepto que, por lo demás, concuerda con el artículo 222.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que supedita la eficacia "ultra partes" de la cosa juzgada de la sentencia recaída a la previa inscripción en el Registro Civil, al disponer que "en las sentencias sobre estado civil... la cosa juzgada tendrá efectos frente a todos a partir de su inscripción o anotación en el Registro Civil" (vid. en el mismo sentido el apartado 2 del artículo 19 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, pendiente de entrada en vigor, conforme al cual "en los casos legalmente previstos, los hechos y actos inscribibles conforme a las prescripciones de esta Ley serán oponibles a terceros desde que accedan al Registro Civil"). Pues bien, en tales casos no se trata sólo de "probar" la incapacidad y el nombramiento de tutor, sino que en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil no son oponibles frente a terceros, por lo que no deberá accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre del incapacitado por el tutor sin aquella previa inscripción en el Registro Civil, ya que en caso contrario existe el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad de la incapacidad derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad en caso de que se inscriba la venta otorgada por el tutor en representación del incapacitado (o por éste con capacidad complementada por aquél) si el nombramiento del tutor –por el motivo que sea– no llegara a inscribirse en el Registro Civil, en los términos que luego se verán. En este sentido, un primer exponente de esta evolución en la doctrina del Centro Directivo en la materia aparece representada por la Resolución de 18 de octubre de 2006 que, ante el mismo defecto ahora examinado (falta de inscripción en el Registro Civil del correspondiente cargo tutelar), consideró como medio adecuado por su subsanación la acreditación de la inscripción en el citado Registro (la inscripción propiamente tal y no su mera solicitud). Este primer pronunciamiento en el sentido indicado, claro en su criterio aunque parco en su argumentación, ha sido seguido de otros varios durante los últimos años, que han sido pródigos en la materia como se verá, tanto desde el punto de vista de las relaciones entre los principios de oponibilidad propios del Registro de la Propiedad y del Registro Civil, como desde la perspectiva de la prueba del estado civil de las personas ante el Registro de la Propiedad, cuestión mediatizada por la anterior en aquellos supuestos de hechos y circunstancias del estado civil cuya inscripción tenga efectos de oponibilidad frente a terceros.» En definitiva, no se trata sólo de «probar» el nombramiento de tutor, sino que en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil la resolución de nombramiento no es oponible frente a terceros, por lo que no debe accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre del incapacitado por el tutor sin aquella previa inscripción en el Registro Civil, ya que en caso contrario existe el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad en caso de que se inscriba el acto celebrado por el tutor en representación del incapacitado si el nombramiento del tutor –por el motivo que sea– no llegara a inscribirse en el Registro Civil. En consecuencia, debe confirmarse este defecto señalado en la calificación. 4. El tercero de los defectos señala que no es posible acceder a la inscripción de la adjudicación de la totalidad de la finca ganancial por título de liquidación de sociedad de gananciales, excediendo dicha atribución las facultades del contador-partidor y condicionando la partición. Como regla general, la liquidación de la sociedad conyugal disuelta por fallecimiento de uno de los cónyuges compete en exclusiva al viudo y a la totalidad de los herederos del cónyuge premuerto, actuando por unanimidad, porque sólo la totalidad de los miembros de la comunidad hereditaria representa la titularidad de la parte de la masa ganancial que corresponde al premuerto. No obstante, desde antiguo la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo han admitido que el contador-partidor pueda hacer, como operación previa a la partición, la liquidación de la sociedad conyugal con intervención del cónyuge viudo. La jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo ha concedido al contador-partidor amplias facultades, si bien, como ha precisado esta Dirección General (Resolución de 27 de mayo de 2014), es doctrina jurisprudencial pacífica que las competencias del contador-partidor se ciñen a contar y partir, realizando cuanto acto jurídico y material sea preciso para este objeto, incluso ampliamente, por ejemplo realizando divisiones, segregaciones o pagando excesos de adjudicación, si las fincas no tuvieren fácil división. Para ello no precisa el contador-partidor el concurso de herederos, legatarios o legitimarios, aunque sí del cónyuge viudo si debe liquidarse previamente la sociedad conyugal. Mas, si sus facultades para contar y partir son claras, todo lo que exceda de ello, inversamente, excederá también de las facultades del contador, de suerte que serán los interesados en el negocio dispositivo en cuestión –ciertamente en ocasiones en fina línea de distinción con lo particional–, quienes deban exigir, en su caso judicialmente, su pretensión. Así pues, según se deriva de los pronunciamientos jurisprudenciales y de la doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), resulta que el contador-partidor no puede realizar actos que excedan de lo particional: entre ellos, aunque no sea el caso, prescindir del viudo en la liquidación del régimen económico-matrimonial; realizar conmutación de la legítima del viudo; realizar hijuelas para pago de deuda; o atribuirse funciones privativas del testador, como es la revocación de disposiciones o la valoración de los supuestos de desheredación. Tampoco constituye acto particional decidir si una legataria a la que se atribuye en el testamento la opción de ser legataria de parte alícuota o recibir en usufructo una finca ha cumplido o no la condición impuesta por el testador a la misma, sino que se trata de un presupuesto o cuestión previa a la propia partición, que sólo puede resolverse si se acredita que la interesada ha prestado su conformidad o ha sido resuelta la cuestión judicialmente en otro caso. Ni tampoco podría proceder a la disolución de comunidad existente con un tercero (cfr. Resolución de 14 de septiembre de 2009). Sin embargo, sí podrá el albacea contador-partidor liquidar la sociedad de gananciales junto con el cónyuge viudo, o realizar operaciones de modificación hipotecaria como divisiones o segregaciones necesarias para la partición, o incluso pagar excesos de adjudicación. También cabría incluir entre sus funciones la acreditación del cumplimiento o incumplimiento de condiciones a efectos de la práctica de inscripciones, siempre que se trate de hechos que queden acreditados, no de

hechos susceptibles de valoración o de posible contradicción. También podrá (caso de la Resolución de 30 de septiembre de 2013) concretar e inventariar los pisos adjudicados al causante en un supuesto de permuta de solar por obra futura, siempre que no sea meramente personal y esté configurada la contraprestación como verdadera «ius ad rem», ya que la determinación concreta de los pisos está más cerca de los actos especificativos o instrumentales para la partición, que de los actos dispositivos extraños a las funciones de los albaceas. Y no cabe olvidar el carácter inventariable en una partición no sólo de bienes y derechos plenamente identificados y perfectos, sino también de los bienes y derechos cuya adquisición se sujeta a condiciones pendientes de cumplimiento. 5. En el supuesto concreto de este expediente, el contador-partidor junto con la viuda, liquidan parcialmente la sociedad de gananciales respecto de un único bien – plaza de garaje– que adjudica íntegramente a la viuda, dejando para más adelante la compensación a la masa de la herencia con otros bienes de la misma; y el registrador señala que excede de las funciones del contador partidor ya que entiende que esa facultad excepcional del contador partidor es admitida con el único objeto de fijar el caudal partible, esto es, como operación previa necesaria para la partición, que es la tarea que propiamente tiene encomendada. El notario recurrente alega que se trata de un bien indivisible y sólo es posible la adjudicación a uno solo de los interesados. El artículo 1061 del Código Civil establece que, «En la partición de la herencia se ha de guardar la posible igualdad, haciendo lotes o adjudicando a cada uno de los coherederos cosas de la misma naturaleza, calidad o especie» –principio de igualdad cualitativa–, pero conforme al artículo 1.062 del mismo texto, se recoge la excepción: «Cuando una cosa sea indivisible o desmerezca mucho por su división, podrá adjudicarse a uno, a calidad de abonar a los otros el exceso en dinero». Por otra parte, tal liquidación ha de limitarse a lo dispuesto por los artículos 1.344 («mediante la sociedad de gananciales se hacen comunes para los cónyuges las ganancias o beneficios obtenidos indistintamente por cualquiera de ellos, que les serán atribuidos por mitad al disolverse aquélla») y 1.404 del Código Civil («hechas las deducciones en el caudal inventariado que prefijan los artículos anteriores, el remanente constituirá el haber de la sociedad de gananciales, que se dividirá por mitad entre los cónyuges o sus respectivos herederos»); y, por otro, debe tenerse en cuenta que tal liquidación es preparticional, esto es, que ha de ir seguida por la partición. La cuestión es si el contador se excede de sus facultades, y por tanto, sería necesario el consentimiento de todos los herederos si adjudica la única finca del caudal relicto a la viuda, con obligación de compensar a los restantes herederos el exceso en metálico. El contador-partidor está vinculado a la regla de homogeneidad o igualdad cualitativa impuesta por el artículo 1.061 del Código Civil, de manera que cada heredero tiene derecho a recibir con la partición cosas de la misma naturaleza, calidad o especie que los demás; cuando el contador partidor no cumpla, en lo que sea posible, ese artículo 1061, no realiza un acto particional sino de enajenación para los que no está facultado ni legitimado. Sin embargo, este principio presenta excepciones, por ejemplo, aquellos supuestos en que la composición de la herencia es de tal naturaleza que no permite llevar a la práctica el principio de igualdad cualitativa. Por tanto, resulta que la igualdad a que se refiere el artículo 1.061 del Código Civil es una igualdad relativa y no absoluta. Se puede considerar que la adjudicación del artículo 1.062 del Código Civil es acto particional y no dispositivo siempre y cuando exista metálico suficiente en la herencia para compensar a los herederos no adjudicatarios. Si hay metálico suficiente en la herencia puede adjudicarse el bien entero al heredero mejorado y pagar a los demás su legítima con el metálico de la herencia. Este es el supuesto permitido en el artículo 1.062, pues se trata de la división de un «universum ius», de un patrimonio hereditario (bien y dinero). Sin embargo, cuando no hay metálico suficiente en la herencia, la obligación de pago sería a cargo del peculio particular del heredero adjudicatario, por lo que nos encontraríamos ante un acto dispositivo. Dicho supuesto entraría ya dentro del ámbito del artículo 404 del Código Civil, de división de un bien concreto, que exigiría unanimidad de los comuneros, y el pago con metálico ajeno a la comunidad. En el inventario de este supuesto concreto, existe un saldo en metálico en el activo, por importe de 5.403 euros, y en el pasivo de gastos, 3.993 euros, por lo que la cuestión es si la diferencia cubre la cantidad con la que se ha de compensar a la masa de la herencia, pero siendo que esta valoración corresponde al contador-partidor y a la viuda, y que estos intervienen en la liquidación, se ha de concluir en la validez de la actuación realizada. Además, como alega el notario recurrente, del examen del inventario que se incorpora como documento unido a la escritura calificada, resulta que hay bienes inmuebles que suficientes para compensar a la otra parte de los gananciales mediante otros inmuebles; y cabe liquidar los gananciales adjudicando el pleno dominio de algunos bienes con tal de que se iguale el otro haber con otros bienes de la misma naturaleza. En consecuencia, se ha de revocar este defecto señalado. 6. En cuarto defecto señalado contiene dos apartados, el primero de ellos, se refiere a la necesaria intervención de defensor judicial en la partición debido al conflicto de intereses que concurre en la persona de la tutora como representante legal de su hermano, ya que entiende el registrador los intereses de estos hermanos no discurren paralelos como consecuencia de la cláusula de mejora contenida en el testamento a favor de éste; el segundo apartado se refiere al respeto de los derechos derivados de la prelación de uno de los herederos y de otro hijo no llamado. En cuanto a la primera cuestión, el tercer párrafo del artículo 1057 del Código Civil, exige que en los casos de que haya en la partición coherederos sometidos a la patria potestad, tutela o curatela, el contador-partidor deberá inventariar los bienes de la herencia, con citación de los representantes legales o curadores de dichas personas, lo que, en el supuesto concreto de este expediente, ha determinado la incorporación del inventario completo a la escritura y la intervención efectiva de la tutora. En consecuencia, se ha cumplido la exigencia de la Ley para el caso de partición realizada por el contadorpartidor. En cuanto a la segunda cuestión, esto es el respeto de los derechos en la partición del preterido y de los llamados por sustitución, ciertamente la partición está pendiente de la concreción de los derechos de un hijo preterido y de los sustitutos del premuerto. Por lo tanto, la necesaria intervención de éstos en su caso, debe conducir a suspender cualquier adjudicación. Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, respecto del tercero y la primera cuestión del cuarto de los defectos señalados, desestimándolo respecto del primero, del segundo y la segunda cuestión del cuarto. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 3 de julio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10945.pdf>

- R. 3-7-2019.- R.P. Albacete N° 1.- **HERENCIA: EL USUFRUCTUARIO CON FACULTAD DE DISPONER NECESITA A LOS HEREDEROS PARA ADJUDICARSE LOS BIENES.** Se trata de una escritura de herencia en la que la viuda, a la que el testador había legado el usufructo vitalicio con facultad de disponer inter vivos para caso de necesidad, se adjudica una finca, único bien dejado al fallecimiento del causante, de

carácter ganancial, «en cuanto a una mitad indivisa, en pleno dominio, por su participación en la disuelta sociedad de gananciales, y la mitad indivisa restante, en usufructo vitalicio, con la facultad de disposición». La registradora entiende que deben comparecer los instituidos herederos (arts. 783, 785 y 1058 C.c. y 80.1.c RH). La Dirección reitera su doctrina sobre la interpretación del testamento según el art. 675 C.c. (ver R. 22.06.2015, R. 29.06.2015 y S. 01.12.1985), como «averiguación de la voluntad real del testador», aunque con «el límite infranqueable de 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, [...] 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 caso concreto la adjudicación realizada implica la consideración de la viuda usufructuaria como una heredera fiduciaria o como titular de un «pseudusufructo testamentario» (R. 02.12.1986 y R. 14.11.2016); pero no es este el caso del recurso, en el que hay «una clara institución de heredero a favor de personas determinadas y concretas» (ver S. 16.12.2014, en el sentido de que «el beneficiado por el testador con el usufructo sobre la totalidad de la herencia, o una parte o cuota, no puede ser asimilado a la institución o posición jurídica del heredero de la herencia»); por lo que resulta aplicable el art. 80.1.c RH, que para la inscripción de adjudicación de bienes hereditarios exige *el consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y éste fuera de su libre disposición*. La Dirección plantea también dos cuestiones teóricas al margen del recurso: «Si en el caso concreto podría o no [la legataria del usufructo con facultad de disponer] disponer del bien de la comunidad postganancial de que se trata, sin necesidad de la previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran (cfr., por todas la R. 10.12.2012, según la cual cabe disponer de los bienes concretos de una comunidad postganancial, sin necesidad de su previa liquidación, siempre y cuando el acto sea otorgado por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien)». Y que «no puede olvidarse que cabría la inscripción del legado en caso de acreditarse (por ejemplo, mediante acta de notoriedad ex art. 209 RN) el hecho de que la legataria fuera ya poseedora del bien legado (vid. la R. 05.07.2018)». R. 03.07.2019 (Notario Miguel-Ángel Vicente Martínez contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 26.07.2019).

Resolución de 3 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albacete n.º 1 a inscribir una escritura de aceptación, manifestación y adjudicación de herencia. En el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Vicente Martínez, notario de Albacete, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albacete número 1, doña María Dolores Payá y Roca de Togores, a inscribir una escritura de aceptación, manifestación y adjudicación de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Albacete, don Miguel Ángel Vicente Martínez, el día 5 de marzo de 2018, con el número 498 de protocolo, doña A. G. C. se adjudicó la finca número registral número 3.667 del término municipal de Albacete, indicando ser el único bien dejado al fallecimiento del causante, de carácter ganancial, y manifestándose en el citado título, respecto de dicho bien, lo siguiente: «(...) adjudicándose el mismo, en cuanto a una mitad indivisa, en pleno dominio, por su participación en la disuelta sociedad de gananciales, y la mitad indivisa restante, en usufructo vitalicio, con la facultad de disposición contenida en el testamento del causante, en su calidad de legataria, aun cuando interpretando la voluntad del testador considera que esta disposición a su favor constituye una institución como heredera fiduciaria (siendo herederos fideicomisarios de residuo los instituidos hermanos del causante), teniendo en cuenta, además que, en ejercicio de la facultad dispositiva conferida por su esposo, está en trámites de enajenar dicha vivienda, para (...)». En el testamento que sirve de base a la escritura de manifestación de herencia, el causante (esposo de la otorgante de la escritura calificada, fallecido sin descendencia y con sus ascendientes también difuntos) dispuso lo siguiente: «(...) Segunda.—Lega el usufructo vitalicio de todos sus bienes, derechos y acciones, relevándola de la obligación de hacer inventario y prestar fianza a su esposa Doña A. G. C., facultándola especialmente para disponer de ellos a título oneroso y por actos intervivos para satisfacer sus necesidades, dejando a su conciencia la apreciación del estado de necesidad. Tercera.—Instituye herederos por iguales partes a sus hermanos A., F. y M. G. R., sustituyéndolos en los casos de renuncia, premonencia o incapacidad de alguno de ellos por sus respectivos descendientes». II Presentada el día 13 de marzo de 2019 copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) se suspende la inscripción por el defecto de no comparecer los herederos don A. G. R., F. G. R. y M. G. R. en la escritura de aceptación de herencia. En base a los siguientes Hechos: (...) En la escritura cuya inscripción se pretende, en el folio registral DV2277457 el Notario autorizante manifiesta lo siguiente: "adjudicándose el mismo, en cuanto a una mitad indivisa, en pleno dominio, por su participación en la disuelta sociedad de gananciales, y la mitad indivisa restante, en usufructo vitalicio, con la facultad de disposición contenida en el testamento del causante, en su calidad de legataria, aun cuando interpretando la voluntad del testador considera que esta disposición a su favor constituye una institución como heredera fiduciaria (siendo herederos fideicomisarios de residuo los instituidos hermanos del causante), teniendo en cuenta, además que, en ejercicio de la facultad dispositiva conferida por su esposo, está en trámites de enajenar dicha vivienda, para afrontar los gastos que le ocasiona su estancia en la residencia Geriátrica (...) sita en (...)". Fundamentos de Derecho: El artículo 1058 del Código Civil dispone: "Cuando el testador no hubiese hecho la partición, ni encomendado a otro esta facultad, si los herederos fueren mayores y tuvieren la libre administración de sus bienes, podrán distribuir la herencia de la manera que tengan por conveniente". A su vez el artículo 80.1 c) del Reglamento Hipotecario dispone: "Para obtener la inscripción de adjudicación de bienes hereditarios o cuotas indivisas de los mismos se deberán presentar, según los casos: c) Escritura pública, a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y éste fuera de su libre disposición". Artículo 783 del Código Civil: Para que sean válidos los llamamientos a la sustitución fideicomisaria, deberán ser expresos. El fiduciario estará obligado a entregar la herencia al fideicomisario, sin otras deducciones que las que correspondan por gastos legítimos, créditos y mejoras, salvo el caso en que el testador haya dispuesto otra cosa. Artículo 785 del Código Civil: No surtirán efecto: 1.º Las sustituciones fideicomisarias que no se hagan de una manera expresa, ya dándoles este nombre, ya imponiendo al sustituido la obligación terminante de entregar los bienes a un segundo heredero. Por ello el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen del documento, ha resuelto con esta fecha suspender la inscripción conforme a lo anteriormente expuesto. La precedente calificación podrá (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Paya y Roca de Togores registrador/a de Registro Propiedad Albacete 1, a día veintiuno de Marzo de dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don Miguel Ángel Vicente Martínez, notario de Albacete interpuso recurso el día 9 de abril de 2019 mediante escrito en los siguientes términos: «Hechos: I. (...) VI. Que estando disconforme con la Calificación meritada y considerando una vulneración de los derechos fundamentales de la viuda del causante, Doña A.G.C., al imposibilitarle el ejercicio de la facultad dispositiva que su esposo y testador le confirió en su testamento, procede a

realizar las siguientes Alegaciones: Primera. Que en el presente caso y como premisa fundamental para su resolución hay que indagar la verdadera y auténtica voluntad del testador, la cual, como se evidencia de la facultad de libre disposición, por actos inter vivos y para el caso de necesidad libremente apreciada por su esposa, es que la misma pueda proceder a ejercitar dicha disposición sin traba ni limitación alguna, ni previa, ni simultánea, ni posterior, pues de lo contrario le habría impuesto requisitos y limitaciones para la libre disposición, tales como supeditarlos a hechos objetivos (apreciación de la necesidad por un tercero o incluso por los propios hermanos del causante). Es cierto que el artículo 675 del Código Civil establece en el primer inciso del párrafo primero que "Toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras", añadiendo, en ese primer inciso "a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador". Y por si fuera poco, en este primer párrafo, se incardina un segundo inciso con arreglo al cual "En caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador según el tenor del mismo testamento." Por tanto, aunque de la dicción de las palabras empleadas en el Testamento literal y gramaticalmente interpretadas, nos conduzcan a considerar que estamos ante el juego de usufructo vitalicio puro y duro, frente a nuda propiedad, está claro que esta interpretación literal conculca grave y flagrantemente la voluntad del testador, debiendo acudirse a la interpretación en aras de indagar esa verdadera y auténtica voluntad del testador, la cual como se desprende en este caso, no pudo ser otra que la de dotar de la máxima flexibilidad a su esposa y hoy viuda para poder disponer libremente y sin traba alguna de los bienes pertenecientes al mismo, en este caso la mitad por ganancial de la Vivienda referida en el hecho III.-, sin intervención de sus hermanos nombrados herederos que pasarían a obtener la mitad de dicha Vivienda sólo para el caso de fallecimiento de su esposa sin haber hecho uso del poder o facultad de libre disposición que le confirió. Abunda más a favor de la tesis de que, en realidad, nos encontramos ante un fideicomiso de residuo, el hecho de que el testador permita el ejercicio de esa libre disposición por la sola voluntad de la legataria solo para el caso de necesidad libremente apreciada por la misma, lo que constituye en realidad el otorgamiento de una facultad ilimitada para dicha disposición, sin que pudiera pasar por la cabeza del mismo que para ello fuere menester consentimiento alguno, o sea, requisito alguno, que impidiera o simplemente entorpeciera el ejercicio de la misma. Segunda. Que no puede mantenerse que, conforme a los artículos 783 y 785 del Código Civil, sólo son válidos los llamamientos a la sustitución fideicomisaria si éstos son expresos, dándoles este nombre o imponiendo al sustituido la obligación terminante de entregar los bienes a un segundo heredero, pues el que sean expresos no es sino que de la dicción de las cláusulas testamentarias se infiera que, claramente nos encontramos ante una sustitución fideicomisaria, en este, caso de residuo, ya que por un lado existe esa facultad ilimitada de disposición (o solo limitada a actos onerosos inter vivos), la cual no llevándose a efecto por su propia naturaleza haría que los bienes no dispuestos pasaran a manos de los sustitutos, en, este caso los hermanos del testador o descendientes de éstos. Tercera. Por tanto, a la vista de lo alegado y abundando en ello, paso a manifestar las siguientes Razones y fundamentos: 1.º Que en el presente caso nos encontramos ante una sustitución fideicomisaria de residuo, siendo fideicomisaria la esposa del testador, doña A. G. C., y sustitutos fideicomisarios de, residuo los hermanos del testador don A., Don F. y don M. G. R. o descendientes de éstos. 2.º Que nos encontramos ante un caso de necesidad extrema para posibilitar y hacer efectiva esa facultad, de disposición, conferida por el causante a su esposa doña A., ya que la misma por su avanzada edad y deficiencias físicas está internada en la (...) de Albacete, entidad privada, y necesita con urgencia dinero para sufragar el elevado coste de su estancia en la misma. 3.º Que si la interesada no ha pensado en hacer uso de sus facultades dispositivas hasta fechas recientes, lo ha sido por la imperante necesidad que le agobia en la actualidad y porque desde que otorgara testamento su esposo y ella (con las mismas condiciones y dicción literal) siempre ha pensado que podría hacer, uso de la misma en el momento adecuado en caso de necesidad, sin requisito ni traba alguna, siendo muy relevante al respecto que los hermanos del causante, en la misma convicción, nunca han interpelado e instado a la misma a otorgar la escritura de adjudicación hereditaria, y ello dado el largo lapso de tiempo transcurrido desde el fallecimiento del testador (5 de mayo de 1996) hasta nuestros días. 4.º Que en la actualidad, a la viuda del causante y usufructuaria Doña A. G. C., le consta el fallecimiento de dos hermanos de su difunto esposo, a saber, A. y F., dejando el primero un hijo ya fallecido y, a su vez, con dos hijos, y el segundo, dos hijos, sobrinos y resobrinos de su esposo que se encuentran, al parecer en la Comunidad Valenciana, ignorando la misma su paradero, y respecto del tercer hermano M., que actualmente vive, habiéndose puesto en contacto con el mismo y requiriéndole a los efectos oportunos, ha dado su llamada por respuesta. 5.º Que, ante la imposibilidad de contar con los instituidos herederos y descendientes de éstos, y, en su caso, su probable, no colaboración, para cumplimentar el requerimiento de la Señora Registradora de la Propiedad, doña A. G. C., debería instar un procedimiento judicial, que, como no podía ser de otra forma, concluiría con un pronunciamiento impeliendo al hermano y sobrinos del causante a comparecer, en la escritura de herencia o, incluso, por su rebeldía a prestarlo en su nombre su Señoría, lo cual es de todo punto insostenible e inasumible, pues teniendo en cuenta la dilación en el tiempo de los procedimientos judiciales, amén de la posible interposición de los recursos a que hubiere lugar, nos llevaría a la conclusión, quizás, de que cuando se sustanciara el mismo, doña A. G. C., dada su avanzada edad y su estado de salud, hubiera fallecido, dando al traste con la verdadera y auténtica voluntad del testador de que la misma pudiera disponer de sus bienes para atender sus necesidades, motivo éste que queda ampliamente demostrado por el largo lapso de tiempo transcurrido desde el fallecimiento de su esposo, durante el cual no se halló en la necesidad de disponer del único bien que, con carácter ganancial, pertenecía al matrimonio, o sea, la vivienda a que se hace mención en el Hecho III. 6.º Que, como se desprende de la doctrina científica y jurisprudencial al efecto, en la interpretación de un testamento ha de prevalecer como norma o regla sacramental el criterio o principio de que "la voluntad del testador es ley de la sucesión". Como ya había apuntado G. P. ("Diagnóstico y tratamiento de pseudousufructo testamentario", en Anales de la Academia Matritense del Notariado, p. 456, año 1946) en relación a las sustituciones fideicomisarias pero aplicable a la total materia testamentaria, "salvo -las normas de capacidad, forma y legítimas (en tesis general), todo es derecho dispositivo. La voluntad del testador, expresa o tácita, es ley suprema. En materia de sustituciones fideicomisarias también. Aquí no hay ius cogens más que en los límites de los llamamientos posibles. En lo demás el testador es soberano". Asimismo, en el Derecho Hipotecario de Don R. M. R. S., en relación con el usufructo de disposición, se indica que: "cabe sostener que dicha figura jurídica responde al mismo fundamento y estructura de la llamada sustitución fideicomisaria de residuo o fideicomiso de residuo, siendo aquella figura un sucedáneo o Ersatz -sic- de este fideicomiso y su común finalidad la congrua subsistencia viudal. Por esta razón, la Resolución de 26 de mayo de 1925 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, afirma, en relación con el fideicomiso de residuo, que es una fórmula dirigida a mejorar la situación económica del cónyuge sobreviviente, conservar su prestigio y proveer a sus necesidades más perentorias". Por su parte, en la jurisprudencia la repetición del principio de la preeminencia de la voluntad del causante y la necesidad de buscar siempre su intención, es incesante. La doctrina del artículo 675 del Código Civil ha sido interpretada por

la jurisprudencia en el sentido de que el Código establece tres principios o reglas de interpretación que tienen carácter general (aunque no fija, ni podía hacerlo un orden imperativo de prelación), dando una norma a los juzgadores para que se ajusten, si no son oscuras o ambiguas las cláusulas, a la interpretación gramatical; en otro caso debe acudir al elemento lógico, si se ha dudado entre la letra y el espíritu; y, además, al conjunto armónico de las disposiciones, o sea, al elemento sistemático en unión del elemento teleológico (Sentencia del T.S. de 11 de abril de 1958). Abundando en ello, la Sentencia del T.S. de 2 de septiembre de 1987, indica lo siguiente: "... la aplicación del artículo (675 del Código Civil ha de hacerse con un criterio subjetivista aspirando siempre a descubrir la voluntad del testador, por lo que aun cuando la primera regla del precepto sea la literalidad, puede acudirse, con el fin de aclarar esa voluntad, al conjunto del documento testamentario, tratando de armonizar, en lo posible, las distintas cláusulas del mismo, empleando unitariamente las reglas de hermenéutica incluso haciendo uso, con las debidas precauciones, de los llamados medios extrínsecos o circunstancias exteriores y finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta (Sentencias de 4 de noviembre de 1961, 18 de Diciembre de 1965, 5 de junio de 1978, 8 de febrero de 1980, 5 de abril de 1981, 9 de marzo de 1984, 9 de junio de 1987, etc.). Incidiendo en ello, la Sentencia del T.S. de 31 de diciembre de 1992, en su primer fundamento de derecho indica lo siguiente: "... el proceso interpretativo ha de hacerse con un criterio subjetivista, aspirando siempre a descubrir la voluntad del testador, pues aunque la primera regla del precepto legal sea la literalidad, debe acudirse con el fin de aclarar esa voluntad al Conjunto del documento testamentario, tratando de armonizar en lo posible las distintas cláusulas del mismo, empleando unitariamente las reglas de hermenéutica, e incluso haciendo uso, con las debidas precauciones, de los llamados medios extrínsecos, o circunstancias exteriores y finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta. El testamento constituye pues una unidad, donde está plasmada la voluntad del causante en sus distintas disposiciones, siendo necesario interpretarlas armónicamente, en el sentido de evitar las posibles contradicciones que puedan presentarse, producto de la separada utilización de una sola vía interpretativa (Sentencias de 6 de abril de 1991, recogiendo doctrina de las Sentencias de 5-6-8-2-1980, 4-1-1981,9-3-1984, 9-6-1987, 28-4-1989, 30-11-1990, 18-7-1991, etc.), así como la de 29 de diciembre de 1997, que ratifica y reitera esta doctrina jurisprudencial".»

IV La registradora de la Propiedad informado mediante escrito de fecha 24 de abril de 2019 y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 675, 767, 715, 743, 773, 783, 785, 786, 792, 793, 1058 y 1284 del Código Civil; 18, 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 80 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1985, 2 de septiembre de 1987, 6 de abril de 1991, 29 de diciembre de 1997, 9 de febrero de 1998, 23 de enero de 2001, 19 de diciembre de 2006, 16 de diciembre de 2014 y 25 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1986, 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 26 de julio de 2003, 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 20 de abril, 23 de mayo, 22 de junio, 9 y 11 de julio, 13 de octubre y 30 de diciembre de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero y 25 de octubre de 2007, 11 de febrero de 2008, 27 de junio de 2009, 18 de enero, 14 de abril, 8 de mayo y 3 y 13 de diciembre de 2010, 26 de enero y 7 de julio de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo, 20 de julio y 10 de diciembre de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo, 10 de junio y 16 de septiembre de 2014, 2 de febrero, 22 y 29 de junio, 19 de noviembre y 2 de diciembre de 2015, 12 de febrero y 14 de noviembre de 2016, 26 de abril, 19 de junio, 13 de septiembre y 12 de diciembre de 2017, 30 de enero, 5 de julio y 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo y 20 de junio de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación, manifestación y adjudicación de herencia respecto de la cual son relevantes los hechos siguientes: Mediante la escritura cuya calificación es objeto de impugnación la única otorgante de la misma se adjudicó determinada finca, indicando ser el único bien dejado al fallecimiento del causante, de carácter ganancial, y manifestándose en el citado título que tal adjudicación se realiza «(...) en cuanto a una mitad indivisa, en pleno dominio, por su participación en la disuelta sociedad de gananciales, y la mitad indivisa restante, en usufructo vitalicio, con la facultad de disposición contenida en el testamento del causante, en su calidad de legataria, aun cuando interpretando la voluntad del testador considera que esta disposición a su favor constituye una institución como heredera fiduciaria (siendo herederos fideicomisarios de residuo los instituidos hermanos del causante), teniendo en cuenta, además que, en ejercicio de la facultad dispositiva conferida por su esposo, está en trámites de enajenar dicha vivienda, para (...)». En el testamento que sirve de base a dicha escritura el causante (esposo de la otorgante de la misma, fallecido sin descendencia ni ascendencia) dispuso lo siguiente: «(...) Segunda.—Lega el usufructo vitalicio de todos sus bienes, derechos y acciones, relevándola de la obligación de hacer inventario y prestar fianza a su esposa Doña A.G. C., facultándola especialmente para disponer de ellos a título oneroso y por actos inter vivos para satisfacer sus necesidades, dejando a su conciencia la apreciación del estado de necesidad. Tercera.—Instituye herederos por iguales partes a sus hermanos A., F. y M. G.R., sustituyéndolos en los casos de renuncia, premoriencia o incapacidad de alguno de ellos por sus respectivos descendientes». La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, en el otorgamiento la escritura de aceptación de herencia deben comparecer los instituidos herederos. Y se limita a transcribir -algunos parcialmente- los artículos 783, 785 y 1058 del Código Civil y 80.1 c) del Reglamento Hipotecario. El notario recurrente alega, en síntesis: Que la interpretación literal de las palabras empleadas -que conduciría a considerar que se trata de usufructo vitalicio frente a nuda propiedad- conculca grave y flagrantemente la verdadera voluntad del testador, la cual no pudo ser otra que la de dotar de la máxima flexibilidad a su esposa y hoy viuda para poder disponer libremente y sin traba alguna de los bienes pertenecientes al mismo, en este caso la mitad por ganancial de la vivienda referida, sin intervención de sus hermanos nombrados herederos que pasarían a adquirir la mitad de dicha vivienda sólo para el caso de fallecimiento de su esposa sin haber hecho uso del poder o facultad de libre disposición que le confirió. Y abunda más a favor de la existencia de un fideicomiso de residuo el hecho de que el testador permita el ejercicio de esa libre disposición por la sola voluntad de la legataria solo para el caso de necesidad libremente apreciada por la misma, lo que constituye en realidad el otorgamiento de una facultad ilimitada para dicha disposición. Que no puede mantenerse que, conforme a los artículos 783 y 785 del Código Civil, sólo son válidos los llamamientos a la sustitución fideicomisaria si éstos son expresos, dándoles este nombre o imponiendo al sustituido la obligación terminante de entregar los bienes a un segundo heredero, pues el que sean expresos no es sino la exigencia de que de las cláusulas testamentarias se infiera que claramente se trata de una sustitución fideicomisaria, en este, caso de residuo, ya que por un lado existe esa facultad ilimitada de disposición (o solo limitada a actos onerosos «inter vivos»), la cual no llevándose a efecto por su propia naturaleza haría que los bienes no dispuestos pasaran a manos de los sustitutos, en este caso los hermanos del testador o descendientes de éstos. Que, ante la imposibilidad de contar con los instituidos herederos y descendientes de éstos, y, ante la probable falta de colaboración de los mismos, la adjudicataria debería instar un procedimiento judicial que pudiera concluir quizás cuando dicha señora hubiera fallecido, dando al traste con la verdadera voluntad del testador de que la misma

podiera disponer de sus bienes para atender sus necesidades. Que, según la doctrina sentada en varias sentencias del Tribunal Supremo con relación a la interpretación del testamento, «(...) el proceso interpretativo ha de hacerse con un criterio subjetivista, aspirando siempre a descubrir la voluntad del testador, pues aunque la primera regla del precepto legal sea la literalidad, debe acudirse con el fin de aclarar esa voluntad al Conjunto del documento testamentario, tratando de armonizar en lo posible las distintas cláusulas del mismo, empleando unitariamente las reglas de hermenéutica, e incluso haciendo uso, con las debidas precauciones, de los llamados medios extrínsecos, o circunstancias exteriores y finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta. El testamento constituye pues una unidad, donde está plasmada la voluntad del causante en sus distintas disposiciones, siendo necesario interpretarlas armónicamente, en el sentido de evitar las posibles contradicciones que puedan presentarse, producto de la separada utilización de una sola vía interpretativa». 2. Como cuestión previa, respecto de la motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo y 20 de junio de 2019, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. Como ha quedado expuesto, en el presente caso, el registrador en su escueta calificación se limita a transcribir determinados artículos del Código Civil y del Reglamento Hipotecario, y, posteriormente, en su preceptivo informe, añade otros argumentos para fundar su calificación. Debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014, 12 de diciembre de 2017 y 20 de junio de 2019) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador. No obstante, conviene tener en cuenta es igualmente doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017 y 20 de junio de 2019, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso. Y, en este caso, resulta que la cuestión planteada por el registrador ha podido ser objeto de alegaciones suficientes por el recurrente, y por ello procede entrar en el fondo del asunto, si bien no puede tenerse en cuenta la argumentación de contenido calificatorio que, de modo extemporáneo, alega el registrador en su informe. 3. En relación con el fondo de la cuestión planteada, se hace preciso examinar, en primer término, el sentido de la cláusula testamentaria debatida, y más en concreto el acierto o no de la interpretación que el notario autorizante hace de la misma, para lo que ha de partirse del tenor del artículo 675 del Código Civil: «Toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. En caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador, según el tenor del mismo testamento». Respecto de tal norma es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 29 de junio de 2015), que de dicho precepto 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; que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones; que, recogiendo la doctrina asentada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1985, en la interpretación de los actos testamentarios, la principal finalidad es investigar la voluntad real, o al menos probable del testador en sí misma, sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de las circunstancias, incluso externas del testamento, y de completar aquel tenor literal con el elemento lógico, el teleológico y el sistemático; y que 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. Por su parte, la Resolución de 22 de junio de 2015, en la misma línea, señala que, según el artículo 675 del Código Civil, la interpretación de las cláusulas testamentarias «deberán entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador»; que «en caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador según el tenor del mismo testamento»; y que, en esa búsqueda de la intención más probable del testador, no se puede aplicar de forma automática el criterio de la interpretación restrictiva de los términos concretos utilizados, sino el de interpretación teleológica, debiendo atenderse especialmente al significado que esas palabras utilizadas tengan usualmente en el contexto del negocio o institución concreta de que se trate. Como tiene declarado el Tribunal Supremo, la finalidad de la interpretación del testamento es la averiguación de la voluntad real del testador -que es la manifestada en el momento en que realizó el acto de disposición, es decir, en el

instante del otorgamiento del testamento (Sentencias de 29 de diciembre de 1997 y 23 de enero de 2001, entre otras)-, sin que el intérprete pueda verse constreñido por las declaraciones o por las palabras, sino que su objetivo ha de ser descubrir dicha intención, que prevalece sobre aquellas porque constituye el fin de la hermenéutica testamentaria, según establece el artículo 675 del Código Civil y ha sido recogido por la doctrina jurisprudencial concerniente a este precepto (entre otras, Sentencias de 9 de marzo de 1984, 9 de junio de 1987, 3 de noviembre de 1989, 26 de abril de 1997, 18 de julio de 1998, 24 de mayo de 2002, 21 de enero de 2003, 18 de julio y 28 de septiembre de 2005). Entre los medios de interpretación testamentaria se encuentran primordialmente los siguientes: el elemento literal o gramatical, del que procede partir según el propio artículo 675 y, además, con la presunción de que las palabras utilizadas por el testador reproducen fielmente su voluntad (Sentencia de 18 de julio de 2005); los elementos sistemático, lógico y finalista, empleados de forma conjunta o combinada, sobre la base de la consideración del testamento como unidad (Sentencia de 31 de diciembre de 1992); los elementos de prueba extrínsecos, que son admitidos por las doctrinas científica y jurisprudencial (entre otras, Sentencias de 29 de diciembre de 1997, 18 de julio de 1998, 24 de mayo de 2002 y 21 de enero de 2003), ya sean coetáneos, previos o posteriores al acto testamentario. 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, pues preocupación -y obligación- del notario ha de ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje. 4. En el presente supuesto el notario deriva la determinación posición jurídica de la otorgante, que finalmente se plasma en la escritura, del sentido de las siguientes cláusulas, antes transcritas: «(...) Lega el usufructo vitalicio de todos sus bienes, derechos y acciones, relevándola de la obligación de hacer inventario y prestar fianza a su esposa (...), facultándola especialmente para disponer de ellos a título oneroso y por actos intervivos para satisfacer sus necesidades, dejando a su conciencia la apreciación del estado de necesidad. Tercera.-Instituye herederos por iguales partes a sus hermanos (...), sustituyéndolos en los casos de renuncia, premoriencia o incapacidad de alguno de ellos por sus respectivos descendientes»; consignándose en la escritura de herencia que «esta disposición a su favor constituye una institución como heredera fiduciaria (siendo herederos fideicomisarios de residuo los instituidos hermanos del causante) (...)». Así, el notario llega a la conclusión de que la viuda usufructuaria es en realidad una heredera fiduciaria (con las consecuencias derivadas de todo ello en campos, por ejemplo, como la liquidación de la sociedad de gananciales), acudiendo a la figura del «pseudousufructo testamentario»; disposición definida por la doctrina científica como aquella institución testamentaria en usufructo vitalicio, en la cual se silencia la atribución de la nuda propiedad respecto a los bienes usufructuados, pese a designarse las personas a quienes corresponderán en pleno dominio dichos bienes una vez extinguido el usufructo, siempre y cuando vivan en el momento del fallecimiento del usufructuario, ya que solo en ese momento quedarán determinadas. No conviene tampoco olvidar, respeto del usufructuario universal, que según la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2014 «se fija como doctrina jurisprudencial de esta Sala que el beneficiado por el testador con el usufructo sobre la totalidad de la herencia, o una parte o cuota, no puede ser asimilado a la institución o posición jurídica del heredero de la herencia. Todo ello, sin perjuicio de las acciones que puedan asistir al acreedor de la herencia en defensa de su derecho de crédito, aún en el supuesto de haberse realizado una partición parcial de la misma». Sin embargo, la interpretación plasmada en la escritura calificada negativamente no puede ser compartida por este Centro Directivo, pues aun entendiendo que la figura del fideicomiso de residuo puede presentar paralelismos con otra también utilizada fundamentalmente en el derecho de sucesiones, el usufructo con facultad de disposición, y que la correcta diferenciación pueda ser compleja cuando los nudos propietarios no existan o estén indeterminados en el momento de la apertura de la sucesión (lo que en su día llevo a la construcción de equipar este usufructo, al que se denominó «pseudousufructo testamentario», con el fideicomiso), no es este el caso del presente recurso, en el que hay una clara institución de heredero a favor de personas determinadas y concretas. En Resolución de 14 de noviembre de 2016 se recordó que, como ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (cfr. Resolución 2 de diciembre de 1986) «los estudios doctrinales realizados acerca de lo que se conoce con el nombre de «pseudo usufructo testamentario» que encarna una auténtica sustitución fideicomisaria han contribuido a deslindar los campos en que se mueven una y otra institución (usufructo y sustitución) así como originado un gran avance en la diferenciación identificación entre ambas figuras. Pero ello no supone que siempre que se esté ante un usufructo testamentario haya que identificarlo con una sustitución fideicomisaria, cualquiera que puedan ser las analogías que medien entre ambas instituciones, y aunque muchas veces, en la práctica, sea difícil diferenciarlas, siempre resultará que en el usufructo el titular tiene un «ius in re aliena», con su régimen peculiar, mientras que al fiduciario corresponde el pleno dominio sobre los bienes, con la obligación de conservarlos y con sujeción a un régimen distinto del de usufructuario y, además, porque el testador, cuando desmembra el derecho en usufructo y nuda-propiedad no hace un doble llamamiento sucesivo respecto de la misma cosa, sino que distribuye entre distintas personas, de modo inmediato, las facultades integrantes del derecho». Y también el Tribunal Supremo, en Sentencia de 9 de febrero de 1998, con apoyo en la doctrina de referida Resolución de 2 de diciembre de 1986, diferenció ambas figuras -fideicomiso de residuo y usufructo con facultad de disposición-. Eliminada por consiguiente la posibilidad de considerar a la viuda otorgante de la escritura como heredera fiduciaria, con lo que ello implicaría en orden a su situación respecto de otras cuestiones como la liquidación de la sociedad de gananciales, queda claro que su posición jurídica es la de usufructuaria -vía legado de usufructo universal- facultad de disponer, institución excepcional en nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que la facultad de disposición de la cosa corresponde por naturaleza al derecho de propiedad, si bien se trata de una figura jurídica admitida en el Derecho civil que tiene su operatividad fundamentalmente en las disposiciones mortis causa (Resoluciones de 9 y 11 de julio de 2005). Baste tan solo añadir que algunos autores vieron en esta figura la creación de un derecho nuevo, asimilándolo incluso al dominio, postura hoy por completo abandonada, porque si el usufructo se extingue sin que el usufructuario haya ejercitado la facultad de disponer, los bienes pasarán al nudo propietario y no a los sucesores del usufructuario, como ocurriría si éste se hubiese convertido en propietario. Lo que simplemente se produce es un simple acoplamiento o la yuxtaposición del poder de disposición al usufructo y sin que se altere en este caso la naturaleza del usufructo, ya que en el Derecho moderno lo esencial no es, a diferencia del Derecho romano, el principio «salva rerum substantia», sino la posibilidad de disfrutar de bienes ajenos. Debe concluirse, por todo ello, que es correcta la cita que la nota contiene del artículo 80.1.c) del Reglamento Hipotecario, que exige, para obtener la inscripción de adjudicación de bienes hereditarios o cuotas indivisas de los

misimos, la presentación de escritura pública, a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y éste fuera de su libre disposición. 5. Hechas las anteriores consideraciones, que han de conducir necesariamente a la desestimación del recurso, debe ponerse de relieve (aun sin relevancia en la «ratio decidendi» en el presente caso) que la especial posición jurídica del usufructuario con facultad de disponer puede ofrecer vías de solución para lograr los fines lícitos que el testador pretenda alcanzar con su disposición de última voluntad en situaciones como la presente. A tales efectos, no pueden desconocerse la especial posición de la viuda respecto de la comunidad postganancial y la existencia de facultades dispositivas conferidas en el testamento como legataria, circunstancias ambas relevantes a la hora de dilucidar si en el caso concreto podría o no disponer del bien de la comunidad postganancial de que se trata, sin necesidad de la previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran (cfr., por todas la Resolución de este Centro Directivo de 10 de diciembre de 2012, según la cual cabe disponer de los bienes concretos de una comunidad postganancial, sin necesidad de su previa liquidación, siempre y cuando el acto sea otorgado por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien); y no puede olvidarse que cabría en este caso la inscripción del legado en caso de acreditarse (por ejemplo, mediante acta de notoriedad ex artículo 209 del Reglamento Notarial) el hecho de que la legataria fuera ya poseedora del bien legado (vid. la Resolución de 5 de julio de 2018). Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 3 de julio de 2019.-El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10946.pdf>

- R. 3-7-2019.- R.P. Murcia N° 1.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: TRASLADO DE FINCA AL REGISTRO DE UBICACIÓN DE LA MISMA O DE SU MAYOR PARTE.** Se trata de una solicitud de traslado del folio real de determinadas fincas registrales inscritas en un Registro, y que, según el recurrente, están en realidad ubicadas en la demarcación registral de otro. Por una parte, dice la Dirección que «la procedencia o no de tal traslado habrá de valorarse y decidirse, como es obvio, comparando la ubicación y delimitación de la finca con la del distrito hipotecario, por ejemplo, mediante la aportación de los planos o cédulas urbanísticas» (en el caso concreto se aludía también a «certificados catastrales, coordenadas georreferenciadas, geoportal, etc.», e informes del Colegio de Registradores y del Ayuntamiento). Por otra, puesto que se trata de un complejo inmobiliario, el Registro competente para calificar e inscribir la constitución de un conjunto o complejo inmobiliario (en el sentido del art. 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), conforme al art. 2 RH, debe ser aquel en el que se ubique la mayor parte de la superficie de suelo del referido conjunto y afectará a la totalidad de las fincas integrantes. La Dirección revoca la nota registral denegatoria en cuanto no cuestionaba la correspondencia de la certificación catastral con las fincas registrales, pero no por ello declara inscribible el título, «pues debe prevalecer el principio de legalidad», es decir, al parecer, debe valorarse la documentación aportada con el título y la aportada después en el escrito de recurso. 1. Complejo urbanístico y reparcelación.- Señala también la Dirección que el hecho de que, como había ocurrido en el caso concreto, «las fincas, a su vez, formaran inicialmente parte de un proyecto de reparcelación inscrito, y que por ello tuvieran asignadas determinadas cuotas en los gastos de urbanización, no significa que la unidad de ejecución objeto del proyecto de reparcelación haya de ser considerada como un complejo inmobiliario»; el complejo debe definirse según el art. 26.6 RDLeg. 7/2015: *Régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distinguen elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.* 2. Técnica del traslado.- Merece la pena consignar aquí la referencia que hace la Dirección a la R. (consulta) 07.07.2017, sobre traslado de fincas ubicadas en dos o más Registros, ayuntamientos o secciones -«Respecto de una misma finca, como objeto jurídico único que es, solo será competente un único Registro de la Propiedad, y en particular, aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca, entendiendo por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno». -«A los efectos de cumplir en la práctica el requisito reglamentario de certificar del contenido literal del folio real (que se va a trasladar desde el Registro incompetente), y para copiar íntegramente en (el Registro competente) todos los asientos de aquél, resulta aconsejable aprovechar las nuevas tecnologías disponibles y empleadas desde hace tiempo en los Registros de la Propiedad, de modo que la certificación se expida y firme electrónicamente, y la copia de su contenido en el folio real unificado se efectúe insertando en él el código seguro de verificación que permita acceder al contenido íntegro del folio o folios que se trasladan y unifican, evitando así posibles errores de transcripción, todo ello en la forma que luego se expresa más detalladamente». -«Para efectuar el traslado (...) el registrador (del Registro no competente) ya sea cuando se presente un título o solicitud relativo a ella, o requerido al efecto por el registrador (del Registro competente) dictará resolución motivada en el plazo legalmente establecido para la expedición de las certificaciones, prestando o denegando su conformidad al traslado, que notificará al presentante, en su caso, y al registrador del territorio donde se ubique el resto de la finca. En caso de conformidad al traslado, expedirá y remitirá al registrador (del Registro competente) certificación registral electrónica del folio real de la menor parte, haciendo constar de forma expresa su expedición a los efectos del traslado- (...) El registrador competente, si lo considera procedente, efectuará (...) el traslado durante el plazo de calificación y despacho. Una vez practicado (...) notificará tal circunstancia, además de a los interesados antes señalados, al registrador no competente, quien pondrá nota marginal expresiva del mismo y del cierre y clausura del antiguo folio real ya trasladado, reflejando tal extremo en los índices informatizados, y, en su caso, en su aplicación gráfica. Si en lo sucesivo recibiera alguna solicitud de publicidad formal respecto de dicha porción de suelo, deberá informar al solicitante de cuál es el Registro competente, con indicación del CRU de la finca de la que forma parte». -«Si en el periodo comprendido entre el inicio del procedimiento de traslado y su terminación se presentara algún título en el Registro (no competente), la calificación de dicho título quedará en suspenso hasta la terminación de dicho procedimiento de traslado. Si éste concluye efectuándose el traslado, la calificación de dicho título corresponderá al registrador competente, a quien el registrador incompetente -que denegará la práctica de ulteriores asientos de presentación respecto de esa porción de finca-, trasladará por certificación el contenido del asiento de presentación que hubiera practicado con anterioridad y el título que lo motivó. Si finalmente no se efectúa el traslado, el título será calificado por el registrador de origen». -«En todos los casos (...) el registrador expedirá certificación literal de todos los asientos, vigentes o no, del folio real que vaya a ser trasladado, en formato de imagen

PDF, acompañada de otra certificación en extracto de la descripción y titularidades vigentes. Ambas certificaciones habrán de ser firmadas electrónicamente con su certificado reconocido de firma electrónica de registrador suministrado por el Colegio de Registradores. Además, siempre que la aplicación de gestión de los Registros afectados lo permita, la indicada certificación literal se complementará con un archivo en formato XML, a fin de facilitar la integración de titulares y cargas en la base de datos del Registro competente, causando simultáneamente baja, como finca ya no vigente, en los índices del Registro incompetente». «Toda certificación estará dotada de un código seguro de verificación que permita en todo momento comprobar su autenticidad y la integridad de su contenido accediendo al servicio de verificación que tiene habilitado el Colegio de Registradores». –«En el folio real (de destino) se hará constar el código seguro de verificación de cada una de las referidas certificaciones del folio o folios reales objeto de traslado, que quedarán cancelados, y se expresará que su respectivo contenido ha de tenerse por íntegramente reproducido en el folio real ya unificado, para evitar reiteraciones innecesarias o errores de transcripción». –«El registrador que lo desee podrá trasladar a papel y archivar y relacionar con el folio real el contenido de las referidas certificaciones electrónicas». –«Todas las certificaciones registrales y notificaciones entre registradores se expedirán siempre con firma electrónica, y se remitirán telemáticamente como se expresa a continuación: El Colegio de Registradores debe habilitar un sistema cerrado y seguro de interconexión telemática entre los Registros de la Propiedad para la remisión y recepción de las certificaciones y notificaciones a que se refiere la presente, y con capacidad técnica para cualesquiera otras respecto de las que en el futuro así se disponga por este Centro Directivo». R. 03.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-1) (BOE 26.07.2019).

Resolución de 3 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 1, por la que se desestima la solicitud de traslado y la expedición de certificación para el traslado de determinadas fincas de ese Registro al Registro de la Propiedad de Murcia n.º 5. En el recurso interpuesto por don C. A. L. S., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia número 1, doña Alicia Susana Valverde Tejada, por la que se desestima la solicitud de traslado y la expedición de certificación para el traslado de determinadas fincas de ese Registro al Registro de la Propiedad de Murcia número 5. Hechos I Mediante instancia privada de fecha 27 de febrero de 2019 dirigida al titular del Registro de la Propiedad de Murcia número 5, don C. A. L. S., como titular registral de la finca registral número 26.023, que consta inscrita en la Sección Séptima del Registro de la Propiedad de Murcia número 1, y cuya descripción registral dice estar situada en la pedanía de Espinardo del término municipal de Murcia, manifestaba que dicha finca está en realidad situada en la pedanía de Guadalupe y solicitaba que se hiciese constar la referencia catastral de la finca así como el traslado de la finca al Registro de la Propiedad de Murcia número 5 a cuya demarcación correspondía. El registrador de la Propiedad de Murcia número 5, mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2019, solicitó al Registro de la Propiedad de Murcia número 1 el traslado de la finca en cuestión y de todos los departamentos de la división horizontal, así como de la matriz conforme al artículo 3 del Reglamento Hipotecario por estar situado el conjunto en Guadalupe. II Presentada dicha solicitud de traslado en el Registro de la Propiedad de Murcia número 1, fue desestimada mediante nota de calificación negativa de fecha 12 de marzo de 2019, en los siguientes términos: «Al Registro de la Propiedad de Murcia n.º 5 de Murcia. Visto el escrito firmado por don José Gabriel Amorós Vidal titular del Registro de la Propiedad de Murcia n.º 5 de Murcia, que ha tenido entrada en esta oficina el día 28 de febrero de 2019 bajo el n.º 625 en el que se solicita conforme al artículo 3 del Reglamento Hipotecario, traslado de la finca registral 26.023 de la sección 7.ª de este Registro a los libros del Registro n.º 5 por considerar que está situada dicha finca en la pedanía de Guadalupe, integrante de la demarcación hipotecaria del Registro n.º 5. Se acompañan los siguientes documentos: 1. Certificación catastral descriptiva y gráfica compatible con la finca citada en la que figura Guadalupe como lugar de situación. 2. Instancia firmada por el titular registral en la que se solicita al Registro n.º 5 el traslado a los libros de éste. Asimismo se solicita el traslado de todos los departamentos que integran el conjunto edificatorio y de la finca matriz donde consta inscrita la división horizontal. Examinados los antecedentes registrales, resultan los siguientes extremos: a) La finca n.º 26023 se halla inscrita en la sección 7.ª correspondiente a este Registro. b) Es su descripción aparece situada en Espinardo, barrio integrado en la ciudad de Murcia y en la demarcación del Registro n.º 1. c) La parcela en la que se construyó el conjunto inmobiliario se formó por agrupación de cuatro fincas resultantes del Proyecto de Compensación de propietario único del Sector no Programado II-A de Espinardo. d) Dicho proyecto fue aprobado por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia mediante acuerdo de fecha 19 de noviembre de 1999 modificado por otro de 19 de mayo de 2000, según resulta de certificación librada por el Secretario General con el visto bueno del Alcalde el día 1 de junio de 2000, copia de la cual consta en los archivos de este Registro. e) En el Proyecto de Compensación aprobado e inscrito, tanto las dos fincas iniciales aportadas al expediente como las 257 parcelas resultantes o de reemplazo aparecen descritas como radicantes en Espinardo, figurando también esa localización en la certificación municipal. f) La Unidad de Actuación se describe del siguiente modo: "Parcela sita en término municipal de Murcia, partido de Espinardo de superficie seiscientos cuarenta y nueve mil quinientos siete metros, siete decímetros cuadrados, que linda: Norte, Limite del término municipal de Molina de Segura y suelo no urbanizable del término de Murcia; Este, terrenos (...); Sur, (...); Oeste, (...) y resto de la finca matriz de que se segrega. Considerando: 1. Que la demarcación hipotecaria que dio lugar al Registro n.º 5 fue aprobada por Real Decreto 1141/1984. 2. Que la Gerencia de Urbanismo, a la que cabe suponer lógicamente conocedora de las divisiones administrativas del Ayuntamiento de Murcia, aprobó el Proyecto de Compensación citado, situándolo en Espinardo y por tanto, como parte de la ciudad de Murcia y no referido a la pedanía de Guadalupe, localización que no figura en ninguna parte del Proyecto. 3. Que en el momento de la aprobación e inscripción del expediente urbanístico ya habían transcurrido más de quince años desde el indicado decreto de demarcación sin que conste que se hubiera suscitado conflicto alguno de competencia territorial entre ambos Registros. 4. Tampoco consta hasta la fecha que se hayan solicitado traslados de fincas situadas en esa zona al Registro n.º 5, habiendo pasado treinta y cinco años desde la formación de este Registro y teniendo en cuenta además que las certificaciones catastrales, que permiten identificar la situación de las fincas, se vienen incorporando a las escrituras desde la entrada en vigor de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. 5. La competencia para demarcar distritos hipotecarios y para la modificación de los existentes corresponde como es sabido, al Ministerio de Justicia a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, atendiendo al volumen y movimiento de la titulación sobre bienes inmuebles y derechos reales, y previa audiencia del Consejo de Estado según dispone el artículo 275 de la Ley Hipotecaria. 6. Los trámites de dicho procedimiento se recogen en el art 482 del Reglamento Hipotecario, a cuyo tenor: «La creación o supresión de Registros de la Propiedad se acordará por el Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, previo un expediente al que se aportarán datos estadísticos y los informes razonados

de las Autoridades locales, Registradores de la Propiedad, Notarios, Jueces de Primera Instancia, Presidente de la Audiencia Territorial y Junta del Colegio Nacional de Registradores. Asimismo, se podrá abrir información pública en los municipios afectados. La resolución se adoptará por Decreto acordado en Consejo de Ministros, previa audiencia del de Estado. 7. Por su parte, el art.483 del mismo Reglamento establece que, las alteraciones de la circunscripción territorial de los Registros se llevarán a efecto mediante un expediente análogo al regulado en el artículo anterior, cuya resolución adoptara la forma de orden ministerial. 8. En el presente caso no se ha seguido tramitación alguna para modificar las demarcaciones de los Registros n.º 1 y n.º 5 de Murcia. 9. Según las normas citadas al Ayuntamiento no le corresponde competencia alguna para alterar las demarcaciones hipotecarias de manera que los cambios de criterio que se hayan podido producir en dicha Corporación en cuanto a la delimitación entre Guadalupe y Espinardo, que puedan implicar rectificación del manifestado en el expediente de compensación aludido, y sin perjuicio de su alcance administrativo, no pueden implicar alteración de distritos hipotecarios. 10. Según información recabada del personal del Registro n.º 1, así como del Registrador que fue titular durante muchos años tanto del Registro n.º 5 como mas tarde del Registro n.º 1, desde el Decreto de demarcación del año 1984, ambas oficinas han venido ateniéndose a un elemento geográfico consistente en la Rambla de Agridulce como línea divisoria entre las dos demarcaciones. 11. Este criterio viene confirmado por la inexistencia hasta la fecha de solicitudes de traslado de fincas registrales situadas en esa zona. 12. El propio titular actual del Registro n.º 5 ha aceptado el criterio de delimitación expuesto al haber firmado inscripciones relativas a fincas situadas en la misma calle que la finca cuyo traslado se reclama con fechas 31 de octubre y 20 de Noviembre de 2.017, mientras desempeñaba interinamente el Registro n.º 1 hasta la toma de posesión de quien suscribe. En consecuencia con lo anterior, he resuelto desestimar la solicitud de traslado y la expedición de certificación estimando que el Registro n.º 1 es competente en cuanto a la finca citada y en cuanto a la totalidad de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación reseñada. Murcia, a 12 de marzo de 2019.–La Registradora (firma ilegible). Fdo. Alicia Valverde Tejada.»

III Mediante escrito de fecha 5 de abril de 2019, don C. A. L. S. interpuso recurso contra la citada calificación negativa de la registradora de la propiedad de Murcia número 1 en los siguientes términos: «Que conforme al artículo 228 de la Ley Hipotecaria en relación con el 327 de la misma, vengo a recurrir la anterior calificación en base a las siguientes alegaciones: 1. Tanto la finca número 26.023 de la sección 7.ª, como todas las que integran la división horizontal de la que forma parte dicha finca, de las que se solicita el traslado, están ubicadas en la pedanía de Guadalupe, según resulta de: – Certificación catastral descriptiva y gráfica georreferenciada de la finca, que es coincidente con la finca registral, sin que haya duda de la identidad de la finca. – Consulta en el Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Murcia. Según señala la DGRN en Resolución de 23 de abril de 2.014 "es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función calificador sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral sobre todo en relación con materias urbanísticas en que debe existir la mayor colaboración y coordinación posible entre Registro y Urbanismo y entre Registro y Catastro". 2. La parcela en la que se construyó el conjunto inmobiliario del que se solicita el traslado se formó por agrupación de las parcelas A-4.1, A-4.2, A-4.3 y A-8 del TA 382, Proyecto de Compensación del Sector no Programado II-A de Espinardo. Las mencionadas parcelas están situadas "en término de Murcia, pago de Guadalupe", según las Cédulas Urbanísticas que constan archivadas en el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia. 3. Es más, en el TA 382, Proyecto de Compensación de Propietario Único del Sector no Programado II-A de Espinardo, de las 257 parcelas resultantes, más de 150 están situadas en «termino de Murcia, pago de Guadalupe», según sus cédulas urbanísticas, aunque éste extremo no se debió recoger en el Registro de la Propiedad n.º 1, que consignó en sus libros todas las fincas como radicantes en Espinardo, a la vista de lo expuesto por la Registradora. Error que se ha seguido arrastrando en el Registro de la Propiedad de Murcia 1 hasta la fecha (18 años no 35 como dice la Sra. Registradora en su calificación, puesto que el Proyecto de Compensación es del año 1.999/2.000), sin que la/os Registradora/es se hayan dado cuenta. Hecho que parece extraño porque como asevera la Sra. Registradora desde la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre se vienen incorporando las certificaciones catastrales a las escrituras. Todos los extremos relativos al citado Proyecto de Compensación, memoria, planos topográficos de las parcelas aportadas, situación de la Unidad de Actuación, cédulas urbanísticas de cada una de las parcelas resultantes, así como su modificación posterior, pueden ser consultados en la página de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia: "urbanismo.murcia.es/infourb/planeamiento de desarrollo e instrumentos de gestión/ Descripción: Sector no programado II-A Espinardo/TA 382 P.P NP II-A Espinardo/ Gestión/proyecto de compensación/". 4. La Demarcación Hipotecaria que dio lugar al Registro n.º 5 fue aprobada por Real Decreto 1141/1984, y en ella se atribuyó competencia exclusiva a dicho Registro respecto a la pedanía de Guadalupe, como parte de la sección 8.ª, por lo que no hace falta ninguna modificación de la demarcación sino la aplicación de la misma respecto a las fincas de las que se solicita el traslado. 5. En la aplicación geográfica desarrollada para el Colegio de Registradores de España con el objetivo de cumplir con las necesidades de los ciudadanos que desean consultar la información disponible de los registros públicos, cubriendo las funcionalidades de publicación y visualización geográfica de información asociada a los registros públicos, "geoportal", figura el Registro de la Propiedad de Murcia n.º 5.–como Registro competente en relación a las fincas de las que se solicita el traslado. 6. La competencia para demarcar distritos hipotecarios y modificarlos corresponde al Ministerio de Justicia según el art. 275 de la Ley Hipotecaria y art. 483 de su Reglamento, y esta demarcación ya se fijó en el Decreto de 1984, recogiendo en el mencionado Geoportal la línea divisoria entre los Registros 1 y 5. ¿Cómo entonces dice la Sra. Registradora en los considerandos 10, 11 y 12 que «ambas oficinas han venido ateniéndose a un elemento geográfico consistente en la Rambla de Agridulce como línea divisoria entre las dos demarcaciones? ¿Es que los Registradores han establecido una línea divisoria distinta de la fijada legalmente sin alterar las circunscripciones territoriales de los Registros mediante el oportuno procedimiento? En todo caso y de ser así, esos "criterios alternativos" no son válidos ni pueden afectar ni obligar a los administrados/interesados. 7. La Ley Hipotecaria consagra como pilar básico de la organización del servicio registral el de competencia territorial, pues conforme al artículo 1 «las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles». Y el artículo 2.del Reglamento Hipotecario, dispone "1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles". Por lo expuesto, solicito: Que dado que las parcelas sobre las que edificó el conjunto urbanístico del que forma parte la registral 26.023 de la sección 7.ª del Registro de la Propiedad de Murcia n.º 1, están ubicadas en Guadalupe según se ha acreditado, y no siendo competente en cuanto a las mismas el Registro de la Propiedad n.º 1 de Murcia, se expida

la certificación solicitada, de conformidad con el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, a fin de trasladar el mencionado conjunto urbanístico al Registro competente, es decir, el Registro de la Propiedad n.º 5 de Murcia.» IV Traslado del recurso por parte de la registradora de la Propiedad de Murcia número 1 al registrador de la Propiedad de Murcia número 5 para que efectuara alegaciones, este último las formalizó mediante escrito de fecha 15 de abril de 2019 en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad cinco de Murcia. En relación con el escrito de la Registradora titular de Murcia n.º 1, Doña Alicia Valverde Tejada, de 11 de abril pasado relativo a la posibilidad de efectuar alegaciones según el art. 327, párrafo 5 de la Ley Hipotecaria, debo manifestar lo siguiente: 1. Aunque como registrador titular de Murcia 5 no sea notario, autoridad, ni funcionario de los que se mencionan en el citado párrafo 5 del art. 327, estoy totalmente de acuerdo con el contenido del recurso formulado por Don C. A. L. S. sobre la negativa de la Registradora de Murcia 1 al traslado de determinadas fincas de ese Registro que están en la pedanía de Guadalupe (Murcia). El Registro de Murcia 5 se limitó a solicitar certificación de traslado a la Registradora en ejecución de una petición previa para ese traslado por el interesado que se había presentado en el Registro de que soy titular y dónde también se presentó inicialmente el recurso contra la negativa a expedir la referida certificación de traslado. 2. Este no es un asunto de demarcación registral ni de alteración de límites de Distritos Hipotecarios. Es todo mucho más simple y objetivo. Creo que todos estamos de acuerdo en que las fincas situadas en el pago, sitio o pedanía de Guadalupe pertenecen al Registro 5 y las ubicadas en Espinardo pertenecen al Registro 1. Afortunadamente, frente a imprecisiones y ambigüedades anteriores, hoy contamos con variada documentación administrativa (cédulas urbanísticas, certificados catastrales, coordenadas georreferenciadas, geoportal, etc.) que ponen de manifiesto la verdadera y correcta situación de las fincas. A medida que esto se vaya poniendo de manifiesto deberían producirse los traslados correspondientes. 3. Perdemos en un laberinto de causas y consideraciones históricas no nos lleva a ninguna parte. El Proyecto inicial de Compensación del Sector II-A de Espinardo seguramente no implicaba que todas las fincas en él incluidas estuvieran en la realidad en Espinardo. Unas estarían en Espinardo, otras en Murcia, pago de Guadalupe, alguna finca del Registro 1 fuera incluso del Proyecto de Compensación figura situada en término de Espinardo, sitio de Guadalupe. También me consta que a lo largo de los años algunas fincas de esa zona se trasladaron indebidamente de Murcia 5 a Murcia 1 o que algún traslado pedido verbalmente por interesados se ha denegado por el mismo cauce. Pero todos estos hechos y elucubraciones que pudieran hacerse nos introducen en un laberinto del que solo podemos salir con el criterio objetivo, administrativo y razonable apuntado en el apartado 2 anterior.» Mediante escrito, de fecha 22 de abril de 2019, la registradora de Murcia de la Propiedad de Murcia número se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. VI A petición de este Centro Directivo, se recibieron los siguientes informes: 1. Nuevo informe de fecha 4 de junio de 2019, de la registradora de la Propiedad de Murcia número 1, en el que expresaba que no había podido localizar en los archivos del Registro el plano de la reparcelación inscrita. 2. Informe de fecha 19 de junio de 2019 del Colegio de Registradores en el que se hacía constar que la delimitación del distrito del Registro de la Propiedad de Murcia número 5 sí consta efectuada por dicho Colegio y publicada en el geoportal registral, y que en cambio, la delimitación geográfica del distrito del registro de la Propiedad de Murcia número 1 no está visible en el geoportal registral «por imposibilidad material de su trazado con las garantías necesarias», aunque afirma que la pedanía de Espinardo, que es una de las que lo integran, «sí que se puede trazar a través de documentación aportada por el Decanato de la región de Murcia al colegio». También informa el Colegio de Registradores que la finca registral 26.023, «con los datos aportados en el escrito objeto de la disputa, resulta de imposible geolocalización, al menos con la descripción aportada» y que ello impide «relacionar topológicamente la finca con el distrito registral». Por otra parte, en dicho informe expresaba que la delimitación de los distritos hipotecarios que consta publicada en el geoportal registral es meramente provisional, que a mediados de julio de 2018 se inició un plan de mejora para su adaptación a la normativa INSPIRE, y para la mejora de la precisión métrica y otras mejoras, y que se prevé que tales modificaciones previstas entren en producción en enero de 2010. 3. Informe de fecha 20 de junio de 2019 del Ayuntamiento de Murcia, en el que hace constar que «los límites entre las pedanías de Guadalupe, El Puntal y el barrio de Espinardo no han sufrido ninguna modificación desde el año 1984 a la actualidad» y adjuntaba ficheros en formato GML con la referida delimitación geográfica georreferenciada correspondiente al año 1984 y a la actual, significando «que las ligeras variaciones en el trazado, que de dicha delimitación se observa, se deben a la adecuación de los límites al desarrollo urbanístico experimentado en la zona norte del Municipio de Murcia». Se ha podido comprobar que tales variaciones son mínimas y no afectan esencialmente al sentido en que haya de resolverse el presente recurso. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria; 2 y 3 del Reglamento Hipotecario; el 1 del Real Decreto 1141/1984, de 23 de mayo, por el que se modifica la demarcación registral; la disposición adicional cuarta y la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles; los artículos 3 y 7 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, y la Resolución de 7 de julio de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado resolviendo una consulta relativa al traslado de fincas ubicadas en dos o más registros, ayuntamientos o secciones. 1. En el expediente objeto del presente recurso se debate si procede o no acceder a una solicitud de traslado del folio real de determinadas fincas registrales, que actualmente constan inscritas en el archivo del Registro de la Propiedad de Murcia número 1, al Registro de la Propiedad de Murcia número 5, alegando el solicitante que tales fincas están en realidad ubicadas en la demarcación registral de este segundo Registro. Concurren, como circunstancias más relevantes, las siguientes: – En el año 2000 se inscribió en el Registro de la Propiedad de la Propiedad de Murcia número 1 el Proyecto de Compensación de propietario único del Sector no Programado II-A de Espinardo, aprobado por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia mediante acuerdo de fecha 19 de noviembre de 1999 modificado por otro de 19 de mayo de 2000. En dicho proyecto de compensación, tanto las dos fincas iniciales aportadas al expediente como las 257 parcelas resultantes o de reemplazo aparecen descritas como radicantes en Espinardo, figurando también esa localización en la certificación municipal. La Unidad de Actuación se describe del siguiente modo: «Parcela sita en término municipal de Murcia, partido de Espinardo de superficie seiscientos cuarenta y nueve mil quinientos siete metros, siete decímetros cuadrados, que linda: Norte, Limite del término municipal de Molina de Segura y suelo no urbanizable del término de Murcia; Este, terrenos del (...); Sur, (...); Oeste, (...), y resto de la finca matriz de que se segrega». – En la escritura de reparcelación, autorizada por el notario que fue de Murcia, don Julio Berberena Loperena, el día 22 de julio de 2000, número 2.439 de su protocolo, tanto las dos fincas inicialmente aportadas al proyecto como las 258 parcelas resultantes se describen situándolas en Espinardo. Se incorporan las correspondientes cédulas urbanísticas en las que asimismo figura Espinardo como lugar de situación. Se incorpora además a la escritura una certificación municipal

librada el 1 de julio de 2000 en la que se recoge un acuerdo de la Gerencia de fecha 19 de mayo de 2000 en la que se sustituyen 9 cédulas, en estas nuevas cédulas pasan a situarse en Guadalupe 7 de las fincas resultantes. Son las identificadas como U.9.16, U.9.21, U.9.22, U.9.23, U.9.24, U.9.25 y U.9.26. pero no se procedió a modificar la descripción literaria de las fincas contenidas en la escritura. – Registralmente, la totalidad de las fincas de resultado que surgieron de ese proyecto de compensación quedaron inscritas en el Registro de la Propiedad de Murcia número 1, en el que no se archivó, o no se localiza ahora, el plano de las fincas. La registradora de la Propiedad de Murcia número 1 rechaza acceder al traslado solicitando, alegando en esencia que la Gerencia de Urbanismo, a la que cabe suponer conocedora de las divisiones administrativas del Ayuntamiento de Murcia, aprobó el Proyecto de Compensación citado, situándolo en Espinardo y no referido a la pedanía de Guadalupe. Asimismo, alega que «según información recabada del personal del Registro n.º 1, así como del registrador que fue titular durante muchos años tanto del Registro n.º 5 como mas tarde del Registro n.º 1, desde el Decreto de demarcación del año 1984, ambas oficinas han venido ateniéndose a un elemento geográfico consistente en (...) como línea divisoria entre las dos demarcaciones». El recurrente alega que, de las parcelas resultantes, más de 150 están situadas en «termino de Murcia, pago de Guadalupe», según sus cédulas urbanísticas, aunque este dato no se recogió en el Registro de la Propiedad número 1, que consignó en sus libros todas las fincas como radicadas en Espinardo, y que tal error se ha seguido arrastrando hasta la fecha. También alega que la competencia para demarcar distritos hipotecarios y modificarlos corresponde al Ministerio de Justicia, y que, si los registradores han establecido una línea divisoria distinta de la fijada legalmente, esos «criterios alternativos» no son válidos, ni pueden afectar ni obligar a los administrados/interesados. El registrador de la Propiedad de Murcia número 5, en sus alegaciones, manifestó su conformidad con la solicitud de traslado del interesado, y con su recurso, y expresó que éste no es un asunto de alteración de límites de distritos hipotecarios, sino algo más simple y objetivo, en el que todas las partes están de acuerdo en que las fincas situadas en el pago, sitio o pedanía de Guadalupe pertenecen al Registro de la Propiedad de Murcia número 5 y las ubicadas en Espinardo pertenecen al Registro de la Propiedad de Murcia número 1. Y que, frente a imprecisiones y ambigüedades anteriores, hoy contamos con variada documentación administrativa (cédulas urbanísticas, certificados catastrales, coordenadas georreferenciadas, geoportal, etc....) que ponen de manifiesto la verdadera y correcta situación de las fincas, por lo que a medida que esto se vaya poniendo de manifiesto deberían producirse los traslados correspondientes. Aunque en la escritura pública en que se formalizó el proyecto de compensación sí que constan planos del ámbito territorial objeto del proyecto de compensación, según informe de la actual registradora de la Propiedad de Murcia número 1 no ha podido localizar en los archivos del Registro el plano de la reparcelación inscrita. De los informes emitidos, a petición de este Centro Directivo, tanto por el Ayuntamiento de Murcia, como por el Colegio de Registradores, sí resulta gráficamente delimitada la pedanía de Guadalupe, que es competencia del Registro de la Propiedad de Murcia número 5. Y al efectuar una comparación visual con el plano de la reparcelación incorporado a la escritura que motivó la inscripción de la reparcelación, aunque dicho plano no consta archivado en el Registro de la Propiedad, se observa claramente que una parte considerable del ámbito objeto del proyecto de compensación, en concreto, la situada más al sur y al oeste, se encuentra incluida dentro de la delimitación gráfica de la pedanía de Guadalupe. Pero, según el informe del Colegio de Registradores, la finca registral 26.023 del Registro de la Propiedad de Murcia número 1, «con los datos aportados en el escrito objeto de la disputa, resulta de imposible geolocalización, al menos con la descripción aportada» y que ello impide «relacionar topológicamente la finca con el distrito registral». 2. Al presente supuesto resulta de aplicación especial la siguiente normativa: – El Real Decreto 1141/1984, de 23 de mayo, por el que se modifica la demarcación registral, dispuso en su artículo 1 que «se crean, mediante su segregación, los Registros que a continuación se indican: (...) Murcia número 5.–Por segregación del actual de Murcia número 1. Capitalidad.–Murcia. Circunscripción territorial.–Las Secciones Cuarta, Quinta, Octava y el término municipal de Santomera». – El Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, contiene la siguiente disposición adicional: «Disposición adicional cuarta. Descripción topográfica y planimétrica de los distritos hipotecarios. El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España formulará, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el plano de descripción topográfica y planimétrica que defina, con arreglo al sistema de referencia geodésico oficial, para la referenciación geográfica y cartográfica, los límites de los distritos hipotecarios de todos los Registros de la Propiedad, para su aprobación por la Dirección General de los Registros y del Notariado». – Por otra parte, la disposición final primera del mismo Real Decreto estableció que «el artículo 2.º del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, queda redactado del siguiente modo: "1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Si alguna finca radica en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca. 2. Cualquier alteración de la demarcación registral deberá ir acompañada de la delimitación geográfica georreferenciada de los distritos registrales resultantes". – La disposición transitoria cuarta del mismo Real Decreto, relativa al traslado de fincas, estableció que «con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este real decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3.º del Reglamento Hipotecario». – Y el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, en su redacción aprobada por el Decreto de 14 de febrero de 1947, establece que «cuando indebidamente una finca figurase inscrita en un Ayuntamiento o Sección distinto del que le correspondiere, dentro del mismo Registro, el interesado podrá solicitar del Registrador la traslación del asiento o asientos, acompañando a la petición el título inscrito y certificación administrativa que acredite el hecho. Si el Registrador estimase justificada la traslación, la efectuará, sin más trámites que comunicar la solicitud a los restantes interesados a quienes pueda afectar la traslación, si los hubiere, consignando las oportunas notas de referencia en los asientos trasladados y en los que nuevamente practique. (...) Cuando la Sección o Ayuntamiento en que deba inscribirse la finca perteneciera a otro Registro, será necesaria, además, la conformidad de ambos Registradores, y se acompañará a la solicitud certificación literal de todos los asientos y notas de la finca indebidamente inscrita, que se copiará íntegramente en el folio que corresponda, extendiéndose igualmente las diligencias prevenidas en el párrafo anterior. En todos los casos se practicarán las operaciones que fueren pertinentes en los índices. En cualquier supuesto de negativa o disconformidad, podrá el interesado recurrir a la Dirección General, la cual, con los informes de las personas o Entidades que estime necesarios, resolverá lo procedente y dictará, en su caso, las reglas precisas para que la traslación se practique». – Mediante Resolución de 7 de julio de 2017 de este Centro Directivo, resolviendo una consulta relativa al traslado de fincas ubicadas en dos o más registros, ayuntamientos o secciones, y a los efectos de la aplicación de las previsiones

del artículo 3 del Reglamento Hipotecaria, estableció unas consideraciones sobre el procedimiento registral para el traslado y sobre la técnica registral más adecuada para efectuarlo, que son perfectamente aplicables, no sólo al caso específicamente planteado en dicha consulta (traslado y unificación del folio real de porciones de fincas ubicadas en dos o más registros), sino, por analogía, también aplicables al supuesto del traslado de fincas íntegramente ubicadas en la demarcación de un Registro distinto de aquél en el que consta su folio real. A este respecto, se estableció en dicha Resolución, y procede ahora proclamar su aplicación analógica a cualquier supuesto de traslado de fincas desde el Registro territorialmente no competente al Registro competente, que «respecto de una misma finca, como objeto jurídico único que es, solo será competente un único registro de la propiedad, y en particular, aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca, entendiendo por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno». Y que «a los efectos de cumplir en la práctica el requisito reglamentario de certificar del contenido literal del folio real (que se va a trasladar desde el registro incompetente), y para copiar íntegramente en (el Registro competente) todos los asientos de aquél, resulta aconsejable aprovechar las nuevas tecnologías disponibles y empleadas desde hace tiempo en los Registros de la Propiedad, de modo que la certificación se expida y firme electrónicamente, y la copia de su contenido en el folio real unificado se efectúe insertando en él el Código Seguro de Verificación que permita acceder al contenido íntegro del folio o folios que se trasladan y unifican, evitando así posibles errores de transcripción, todo ello en la forma que luego se expresa más detalladamente». También se dijo, y procede reiterar ahora, que «para efectuar el traslado (...) el registrador (del Registro no competente) ya sea cuando se presente un título o solicitud relativo a ella, o requerido al efecto por el registrador (del Registro competente) dictará resolución motivada en el plazo legalmente establecido para la expedición de las certificaciones, prestando o denegando su conformidad al traslado, que notificará al presentante, en su caso, y al registrador del territorio donde se ubique el resto de la finca. En caso de conformidad al traslado, expedirá y remitirá al registrador (del registro competente) certificación registral electrónica del folio real de la menor parte, haciendo constar de forma expresa su expedición a los efectos del traslado- (...) El registrador competente, si lo considera procedente, efectuará (...) el traslado durante el plazo de calificación y despacho. Una vez practicado (...) notificará tal circunstancia, además de a los interesados antes señalados, al registrador no competente, quien pondrá nota marginal expresiva del mismo y del cierre y clausura del antiguo folio real ya trasladado, reflejando tal extremo en los índices informatizados, y, en su caso, en su aplicación gráfica. Si en lo sucesivo recibiera alguna solicitud de publicidad formal respecto de dicha porción de suelo, deberá informar al solicitante de cuál es el registro competente, con indicación del CRU de la finca de la que forma parte. Si en el periodo comprendido entre el inicio del procedimiento de traslado y su terminación se presentara algún título en el registro (no competente), la calificación de dicho título quedará en suspenso hasta la terminación de dicho procedimiento de traslado. Si éste concluye efectuándose el traslado, la calificación de dicho título corresponderá al registrador competente, a quien el registrador incompetente -que denegará la práctica de ulteriores asientos de presentación respecto de esa porción de finca-, trasladará por certificación el contenido del asiento de presentación que hubiera practicado con anterioridad y el título que lo motivó. Si finalmente no se efectúa el traslado, el título será calificado por el registrador de origen». Y sobre el modo material de expedir certificación de cada folio real que se traslada, y de transcribir su contenido en el folio real (de destino), se dijo y procede reiterar ahora que «en todos los casos (...) el registrador expedirá certificación literal de todos los asientos, vigentes o no, del folio real que vaya a ser trasladado, en formato de imagen PDF, acompañada de otra certificación en extracto de la descripción y titularidades vigentes. Ambas certificaciones habrán de ser firmadas electrónicamente con su certificado reconocido de firma electrónica de registrador suministrado por el Colegio de Registradores. Además, siempre que la aplicación de gestión de los registros afectados lo permita, la indicada certificación literal se complementará con un archivo en formato XML, a fin de facilitar la integración de titulares y cargas en la base de datos del registro competente, causando simultáneamente baja, como finca ya no vigente, en los índices del registro incompetente. Toda certificación estará dotada de un Código Seguro de Verificación que permita en todo momento comprobar su autenticidad y la integridad de su contenido accediendo al servicio de verificación que tiene habilitado el Colegio de Registradores. En el folio real (de destino) se hará constar el código seguro de verificación de cada una de las referidas certificaciones del folio o folios reales objeto de traslado, que quedarán cancelados, y se expresará que su respectivo contenido ha de tenerse por íntegramente reproducido en el folio real ya unificado, para evitar reiteraciones innecesarias o errores de transcripción. El registrador que lo desee podrá trasladar a papel y archivar y relacionar con el folio real el contenido de las referidas certificaciones electrónicas. Todas las certificaciones registrales y notificaciones entre registradores se expedirán siempre con firma electrónica, y se remitirán telemáticamente como se expresa a continuación: El Colegio de Registradores debe habilitar un sistema cerrado y seguro de interconexión telemática entre los registros de la propiedad para la remisión y recepción de las certificaciones y notificaciones a que se refiere la presente, y con capacidad técnica para cualesquiera otras respecto de las que en el futuro así se disponga por este Centro Directivo». 3. En el concreto asunto objeto del presente recurso, la cuestión esencial es dilucidar si la finca cuyo traslado se solicita se encuentra ubicada totalmente, o al menos, en su mayor parte, en la demarcación registral del Registro de la Propiedad de Murcia número 1, donde actualmente consta su folio real, o en la del Registro de la Propiedad de Murcia número 5, al que se pide el traslado, denegado por la registradora de la Propiedad de Murcia número 1. En el presente caso, se solicita además el traslado de todos los departamentos que integran el conjunto edificatorio del que forma parte la finca en cuestión y el traslado de la finca matriz donde consta inscrita la división horizontal. 4. Son esencialmente dos las cuestiones que han de abordarse y resolverse en el presente recurso: - La primera es la relativa a la exacta ubicación de una concreta finca registral en una u otra de las demarcaciones registrales en cuestión. - La segunda, que resulta de indudable trascendencia no sólo en el caso planteado, sino en otros análogos que se planteen en el futuro, es la relativa a si las cuestiones sobre el posible traslado de una finca de un Registro a otro ha de resolverse en atención a y a los efectos exclusivos de la referida finca, o atendiendo y afectando a la totalidad del conjunto inmobiliario del que forme parte la referida finca. 5. Respecto de la primera cuestión, relativa a la exacta ubicación de las fincas en relación con los límites de las demarcaciones registrales, la especial complejidad del asunto radica en la concurrencia de dos factores: a) Que en el presente caso la línea de demarcación relativa entre ambos Registros, en la zona que nos afecta, no se estableció en los Reales Decretos de demarcación por referencia a un accidente físico del terreno que fuera fácilmente identificable, ni por referencia a una delimitación de término municipal, sino por referencia a la secciones registrales concretas que a su vez venían establecidas por referencia a la delimitación que tuvieran determinadas pedanías (a saber, la de Espinardo y la de Guadalupe) de un mismo término municipal, en este caso, el término municipal de Murcia. b) Que por razones que se desconocen, no consta que en el citado Registro de la Propiedad de Murcia número 1 quedaran archivados en su momento, como era lo preceptivo, los planos correspondientes a las

258 fincas de resultado, tal y como exigían los artículos 3 y 7.12 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. Esto, no obstante, esta omisión es subsanable aportando el título que motivó las inscripciones correspondientes en el que figuren tales planos o aportando copia auténtica de los mismos planos que podrá obtenerse en el órgano municipal competente. Pero sí se manifiesta por la registradora de la Propiedad de Murcia número 1 en su informe que en la escritura pública otorgada en el año 2000 y que motivó dicha inscripción sí que constaban las cédulas urbanísticas de cada una de dichas fincas de resultado, algunas de las cuales, siete en total, indicaban que, pese a describirse literariamente como situadas en la pedanía de Espinardo, en realidad lo estaban en la de Guadalupe. Tal error en la redacción literaria del título que causó la inscripción debería ser objeto de la rectificación correspondiente a los efectos de rectificar a su vez la ubicación que se hizo constar en los asientos del Registro (cfr. artículo 40.d) Ley Hipotecaria). Y aportadas ahora nuevas cédulas urbanísticas de aquellas mismas fincas de reemplazo, expresivas de venir referidas al año 1990, resulta que no sólo esas 7 fincas, sino otras muchas más, hasta un total de 126 fincas, y entre ellas, según el recurrente, la que tras posteriores agrupaciones y constitución de conjunto inmobiliario contiene la finca objeto del presente recurso, estarían ubicadas en la pedanía de Guadalupe. Este Centro Directivo, de conformidad con el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, ha solicitado informes tanto al Colegio de Registradores como al Ayuntamiento de Murcia, y a la registradora de la Propiedad de Murcia número 1, que han sido emitidos y remitidos a este Centro Directivo con el contenido que ha quedado reseñado más arriba. De todo ello, resulta, en esencia, que la pedanía de Guadalupe, que es competencia territorial del registro de la Propiedad de Murcia número 5, sí que consta geográficamente delimitada con precisión. Y que efectuada una comparación visual entre el plano de la reparcelación incorporado a la escritura que motivó la inscripción de la reparcelación, aunque dicho plano no consta archivado en el Registro de la Propiedad, se observa claramente que una parte considerable del ámbito objeto del proyecto de compensación, en concreto, la situada más al sur y al oeste, se encuentra incluida dentro de la delimitación gráfica de la pedanía de Guadalupe. A pesar de la parquedad de algunos de los argumentos de la nota de calificación, lo cierto es que en la misma se pone de manifiesto que la ubicación de la misma resulta de un proyecto de reparcelación inscrito en virtud de escritura pública la que se describió como situada en «Espinardo». Por otra parte, relacionando tal descripción registral con la documentación presentada no es posible determinar la exacta localización de la finca objeto de este recurso con dicha descripción que figura inscrita, lo cual resulta corroborado por, según el informe del Colegio de Registradores, en el que se indica que, la finca registral 26.023 del Registro de la Propiedad de Murcia número 1, «con los datos aportados en el escrito objeto de la disputa, resulta de imposible geolocalización, al menos con la descripción aportada» y que ello impide «relacionar topológicamente la finca con el distrito registral». Pero también lo es que la nota de calificación ahora recurrida expresa que el interesado que pidió el traslado de la finca aportó «certificación catastral descriptiva y gráfica compatible con la finca citada en la que figura Guadalupe como lugar de situación», y resulta que las razones y motivación jurídica que esgrime dicha nota para denegar el traslado no aluden, como hubiera sido lo congruente, a las posibles dudas sobre la correspondencia de dicha certificación catastral con la finca en cuestión, ni a las dudas sobre la delimitación de la pedanía de Guadalupe, sino a otras consideraciones, tales como que las descripciones registrales resultantes del título presentado sólo expresan estar situadas en Espinardo. En consecuencia, la nota de calificación, tal como fue redactada, ha de ser en sí misma revocada, incluso haciendo abstracción y sin tomar en consideración la extensa y detallada documentación gráfica que se ha aportado en vía de recurso. 6. En cuanto a la segunda materia que ha de resolverse en el presente recurso, relativa a si las cuestiones sobre el posible traslado de una finca de un Registro a otro ha de resolverse en atención a y a los efectos exclusivos de la referida finca, o atendiendo y afectando a la totalidad del conjunto o complejo inmobiliario del que forme parte la referida finca, cabe efectuar las siguientes consideraciones. Así como la finca registral es un objeto jurídico unitario que requiere la apertura de un único folio real en un único Registro competente para que su calificación sea también unitaria y no fragmentada, cuando se trate de la inscripción de proyectos de equidistribución referidos a unidades de actuación o ejecución determinadas, que por su naturaleza requieren también una calificación registral y atribución competencial unitaria y no fragmentada, el Registro competente para calificar e inscribir el referido proyecto, conforme al artículo 2 del Reglamento Hipotecario, debe ser, a juicio de este Centro Directivo, aquél en el que se ubique la mayor parte de la superficie de la referida unidad, tanto si se efectúa la agrupación instrumental de las fincas de origen como si se prescinde de tal agrupación, y en dicho único Registro competente, y en particular en el Ayuntamiento o Sección donde se ubique la mayor parte de la unidad de ejecución, han de quedar inscritas todas las fincas de reemplazo, cualquiera que fuera su ubicación concreta. Análogamente, cuando se trate de la constitución de un conjunto o complejo inmobiliario, definido legalmente en el artículo 26.6 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 como «todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos» el Registro competente para calificar e inscribir la constitución del referido conjunto o complejo inmobiliario, conforme al artículo 2 del Reglamento Hipotecario, debe ser, a juicio de este Centro Directivo, aquél en el que se ubique la mayor parte de la superficie de suelo del referido conjunto. Y si tras la inscripción de un proyecto de reparcelación, o de la constitución de un conjunto inmobiliario, con todas sus fincas resultantes, en el Registro competente, (que como se ha dicho será aquél donde se ubique la mayor parte del suelo ocupado por la unidad de ejecución o por el conjunto inmobiliario), resultaran, ya sea inicialmente o por posteriores operaciones registrales, que alguna o algunas fincas resultantes tuviera su mayor parte ubicada en el territorio de un Registro, Ayuntamiento o Sección distinto de aquél en el que constara previamente abierto su folio real único, solo se procederá al traslado a dicho Registro, Ayuntamiento o Sección competente cuando tales fincas resultantes sean absolutamente independientes entre sí y no compartan elementos comunes con ninguna otra finca, ni estén integradas en ningún complejo inmobiliario. En caso contrario, habrá de atenderse a la mayor superficie de suelo ocupada por el conjunto de inmobiliario, y el traslado, cuando proceda, afectará a la totalidad de las fincas integrantes de dicho conjunto. Aplicando las anteriores consideraciones al caso objeto del presente recurso, resulta que la finca registral 26.023 del Registro de la Propiedad de Murcia número 1, cuyo traslado se solicita al Registro de la Propiedad de Murcia número 5, sí que forma parte de un régimen de propiedad horizontal, y por tanto, su traslado, caso de ser procedente, lo será en atención a la ubicación de la mayor parte del suelo sobre el que se ubique el referido conjunto, y respecto de todas las fincas que lo integren. En cambio, el hecho de que tales fincas, a su vez, formaran inicialmente parte de un proyecto de reparcelación inscrito, y que por ello tenían asignadas determinadas cuotas en los gastos de urbanización, no significa que la unidad de ejecución objeto del proyecto de reparcelación

haya de ser considerada como un complejo inmobiliario en el que se comparten como elementos comunes los viales, áreas libres, zonas verdes y demás espacios de dominio público, ya que tales espacios «comunes», no son de propiedad común de los distintos elementos privativos, sino de dominio público, y por tanto, no se cumple el requisito definitorio de los complejos inmobiliarios de que se distinguen elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos. 7. Por todo lo expuesto, procede resolver el presente recurso en el siguiente sentido: Atendiendo, como es preceptivo, a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida, esta Dirección General ha de revocarla y estimar el recurso interpuesto, sin que ello signifique, proclamar la inscribibilidad del documento calificado ni, como resulta en el caso concreto ahora planteado, proclamar la procedencia del traslado de fincas solicitado, por cuanto, debe prevalecer el principio de legalidad (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 11 de julio de 2013, 5 de marzo y 13 de septiembre de 2014, 7 de septiembre de 2015 y 13 de septiembre de 2017). La procedencia o no de tal traslado habrá de valorarse y decidirse, como es obvio, comparando la ubicación y delimitación de la finca con la del distrito hipotecario, por ejemplo, mediante la aportación de los planos o cédulas urbanísticas que sí constaban incorporadas a la escritura pública que motivó la inscripción. En tal caso, sí que sería procedente y obligado que la registradora de la Propiedad de Murcia número 1, incluso de oficio, procediera a iniciar el traslado de todas aquellas fincas concretas, cuya mayor parte de superficie estuviera ubicada dentro de la delimitación de la pedanía de Guadalupe, con la salvedad de que cuando una finca forme parte de un régimen de propiedad horizontal, su traslado, caso de ser procedente, lo será en atención a la ubicación de la mayor parte del suelo sobre el que se ubique el referido conjunto, y respecto de todas las fincas que lo integren. A tales efectos, para ayudar a resolver tanto la concreta cuestión planteada en este recurso, como intentar evitar futuras controversias que se pudieran plantear en el mismo ámbito territorial, podrá solicitarse a esta Dirección General, el listado de coordenadas UTM correspondiente a la delimitación de dicha pedanía, según el informe que fue remitido por el Ayuntamiento de Murcia a esta Dirección General, así como, la delimitación gráfica, sobre el plano incorporado a la escritura que motivó la inscripción del proyecto de compensación, que obra en este expediente, al objeto de ubicar específicamente las fincas objeto de controversia. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 3 de julio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10948.pdf>

- R. 3-7-2019.- R.P. Vitoria N° 5.- **HERENCIA: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO JUDICIAL: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera la doctrina de otras muchas resoluciones sobre esta materia (ver R. 04.10.2016 o R. 20.07.2018, y matizaciones de las R. 25.04.2017, R. 09.07.2018, R. 15.11.2018 y R. 08.05.2019), «que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba 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 (R. 27.05.2013, R. 12.07.2013, R. 08.05.2014 y R. 05.03.2015)». En este caso rechaza la inscripción de «un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a los herederos desconocidos e inciertos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente»; el procedimiento se había notificado fehacientemente mediante burofax a los parientes del causante hasta el cuarto grado, pero también resulta que esos parientes habían renunciado a la herencia en escritura pública con anterioridad a la interposición de la demanda. Sobre demanda a la herencia yacente o a desconocidos herederos del titular registral fallecido hay una abundante doctrina de la Dirección General; puede verse la doctrina general clásica y su matización más moderna, por ejemplo, en R. 14.11.2017; y una clasificación de variantes o casos similares en comentario a la R. 30.11.2017. R. 03.07.2019 (Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5) (BOE 26.07.2019).

Resolución de 3 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Disposición final En el recurso interpuesto por doña M. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Hechos I En el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Vitoria se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1104/2016 a instancias de «Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito» contra la herencia yacente o herederos desconocidos de don J. M. R. G. M. El día 26 de abril de 2018 se dictó decreto de adjudicación a favor del ejecutante por haber ofrecido la mejor postura. II Presentado el día 23 de julio de 2018, bajo el asiento 934 del Diario 69, testimonio del citado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, fue suspendida su inscripción por nota de fecha 14 de agosto de 2018. Con fecha 14 de septiembre de 2018 se interpuso recurso contra dicha calificación, siendo desestimado por esta Dirección General en Resolución de 12 de diciembre de 2018, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» el día 3 de enero de 2019, en la cual advirtió que no serían tenidos en cuenta una serie de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación, por el motivo de que el recurso previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. Aportado el decreto de adjudicación con nueva documentación en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, es objeto de la siguiente nota de calificación: «Doña María Carolina Martínez Fernández, Registradora de la Propiedad de Vitoria N.º 5, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto no practicar la

inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/Asiento: 69/934. F. Presentación: 23/07/2018. Entrada: 2457. Contenido: adjudicación judicial. Autorizante: Servicio Común Procesal de Ejecución Civil Social Contencioso Administrativo. Protocolo: 1104/2016. Hechos y fundamentos de Derecho: Presentado el Decreto de adjudicación junto con el mandamiento de cancelación de cargas en este Registro el día 23 de julio de 2018, se califica con defecto el 14 de agosto de 2018, notificándose con igual fecha tanto al juzgado como a la presentante del documento, (...); se interpone con fecha 14 de septiembre de 2018 recurso gubernativo contra la calificación por parte de la citada presentante, en representación de la caja laboral, resolviendo la Dirección General a favor de este Registro con fecha 12 de diciembre de 2018, notificado el 14 de diciembre y que se aporta a este Registro por correo el 18 de diciembre de 2018. Con fecha el 26 de diciembre de 2018, se aporta el documento a este Registro para su nueva calificación junto con fotocopias de nueva documentación, retirándose con fecha el 11 de enero de 2019 y, reintegrando la documentación el 21 de enero de 2019 junto con el testimonio de los documentos aportados, siendo calificado nuevamente con defecto el 11 de febrero de 2019, notificado y prorrogado el día 18 de febrero de 2019. Con fecha 27 de febrero se aporta nueva documentación, procediéndose a su retirada a solicitud del presentante el día 5 de marzo de 2019, reintegrándose con igual fecha acompañada de nueva documentación. A la vista de este nuevo documento presentado, que no subsana ninguno de los defectos señalados, esta Registradora mantiene la suspensión en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho. Hechos. De la documentación aportada resulta: 1. Que el demandado falleció el día 30 de julio de 2015. 2. Que el 20/01/2016, se expidió y aportó al procedimiento judicial certificado del RGAUY donde consta que el deudor no otorgó testamento. 3. Que en fecha 6/11/2015 los posibles «parientes» interesados en la herencia, renuncian a ella por escritura otorgada ante el Notario de Vitoria-Gasteiz Doña Blanca Palacios Guillén. 4. Que la demanda se interpone en fecha 10/5/16 (una vez ya conocedores los ejecutantes de que el causante no había otorgado testamento y también de que los posibles parientes interesados, habían renunciado a sus derechos, como se desprende del escrito de fecha de 30/6/2016 en su manifestación primera (primer y último párrafo). Es decir, que a la fecha de iniciación del procedimiento, la parte actora ya sabía que el deudor no habla otorgado testamento y que los posibles «parientes» interesados, hablan renunciado a cualquier derecho hereditario; y en esos términos de conocimiento interpone la demanda frente a la herencia yacente con citación por edictos de los «posibles interesados» Vistos los anteriores hechos esta Registradora ha resuelto suspender la inscripción del documento presentado en base a los siguientes Fundamentos de Derecho. A. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él -cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria-, alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión -cfr. artículo 24 de la Constitución Española- y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales -cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria-. Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 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, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero si 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, como se ha dicho, por nuestra Constitución -cfr. artículo 24 de la Constitución Española-, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «...debió tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 2 de marzo, ‘no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte’». También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «esta función revisora deberá hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art 18 LH y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art 100 RU. Conforme al art 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud de solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos, en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento juicio en que su hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero si comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Esta misma doctrina se ha visto reforzada 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: e-a- el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular -a- 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». B. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba 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 – Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013; 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»-. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye por tanto en los supuestos de herencia yacente gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia. En este caso, al interponer la demanda conocía el dato de que el deudor habla fallecido sin testamento y que los posibles interesados habían renunciado. La DGRN (18/12/17) ha señalado respecto a la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que No evita la necesidad de nombrar un administrador el hecho de que exista una escritura de renuncia a la herencia por parte de los posibles interesados, puesto que siempre habrá interesados en el orden siguiente, y en todo caso siempre hay un interesado final que va a tener derecho a la herencia y que en el presente caso es el Estado, conforme al artículo 956 del CC (al haberse producido el fallecimiento antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2015) que en caso de no existir ningún otro interesado, sería el interesado en último lugar, habiendo sido la solución tan fácil (si no se quiere nombrar un administrador) como haber notificado a dicha Administración la iniciación del procedimiento ejecutivo, para que éste, si le conviniera, ejercitara las acciones que consideren necesarias en defensa de su derecho, habiendo sido además de una facilidad pasmosa porque su domicilio es público a todos los efectos. Contra esta nota de calificación se podrá (...) Vitoria a once de marzo del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)». III Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito», interpuso recurso el día 5 de abril de 2019 alegando, resumidamente: Que la función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial. Si al juzgador le ha parecido suficiente con saber que tienen conocimiento de la existencia de la deuda todas las personas con derecho a la herencia por habérseles efectuado la notificación fehacientemente, constarle que no existía testamento, constarle por escritura pública la renuncia a sus derechos sobre la herencia por parte de todas las personas conocidas con derechos sobre ella, y además haber procedido a la notificación por edictos a la herencia yacente o herederos desconocidos del fallecido, así como en el domicilio del fallecido en la persona que allí se hallase, de hallarse a alguien, para mayor publicidad y seguridad jurídica, no le parece dable a esta parte, que tal criterio pueda ser revisado, por el registrador, en lugar de reservarse tal labor revisora a la Audiencia Provincial. Que un administrador judicial en un procedimiento de ejecución hipotecaria sólo tiene sentido para preservar el bien objeto de la ejecución mientras dura la misma hasta su adjudicación en subasta pública (no es un defensor judicial). La Ley de Enjuiciamiento Civil no prevé en la regulación especial de la misma ningún supuesto de posible suspensión. En consecuencia, se inicie o no un procedimiento de jurisdicción voluntaria como parece pretende el registrador encargarle al juez (evidentemente no dentro del procedimiento de ejecución donde no cabe), ello ni suspende, ni impide el curso de la misma, por lo que no puede por tal causa denegar la inscripción. Que por garantizar derechos de posibles terceros hasta límites que llegan a perjudicar los derechos de las partes que piden el auxilio judicial ante la inacción y ocultación de esos posibles terceros (que o bien no existen, o bien no interesan, o no tienen derecho alguno que deba ser tutelado) no tolerables por nuestro derecho, no se puede causar daños o indefensión a quienes si muestran acción y presencia pública. En el procedimiento de ejecución consta que se ha interesado al Registro de últimas voluntades, que informe de la existencia de testamentos otorgados ante Notario, indicando que no existe ninguno. Consta también en dicho procedimiento que se ha notificado fehacientemente mediante burofax a todos los posibles herederos existentes hasta el cuarto grado (doña L. M., doña M. R. G. M. y don M., don J. y doña M. G. R. G. (madre, hermana y sobrinos), habiendo todos ellos acudido a la Notaría a renunciar a la herencia, no existiendo persona alguna con derecho a la herencia. Se ha interesado igualmente la notificación de la herencia yacente en la persona de quien se encontrase ocupando la vivienda, y también por edictos. Recordar además que el propio registrador ha remitido comunicación en tal sentido a la Diputación Foral de Álava y a la Tesorería General de Seguridad Social, dentro de la tramitación del procedimiento de ejecución. Y cita la sentencia de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Álava de 14 de julio de 2016, la sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de A Coruña de 9 de marzo de 2018, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 2017. Y que el procedimiento regulado en los artículos 790 y 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, está establecido para el supuesto de fallecimiento una persona sola, sin nadie que se ocupe de ella, no para los casos en que ninguna persona con derecho a la herencia la quiera aceptar. Por todo lo expuesto, solicita se tenga por presentado recurso contra la nota de calificación desfavorable y que se dicte resolución ordenando la inscripción interesada. IV La registradora emitió informe manteniendo la calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo siguiendo la tramitación establecida en la legislación hipotecaria para el recurso. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de

octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 9, 10 y 20 de julio y 12 de diciembre de 2018 y 8 de mayo de 2019. 1. El objeto de este expediente consiste en dilucidar nuevamente si es inscribible un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a los herederos desconocidos e inciertos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente. 2. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 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, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», 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, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, "no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte"». También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, 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 aquel le era desconocida. El órgano judicial venia 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 aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios». 3. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba 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 (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquel. Atribuye, por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia. En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. Por eso es razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero

considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime convenirle (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.). Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la citada Sentencia, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente, aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio. 4. Como resulta de la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. También ha aclarado esta Dirección General, respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en Resolución de 19 de septiembre de 2015. Distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les hubiera hecho en este, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016). Pues bien, en este expediente, del testimonio del decreto de adjudicación y de la documentación complementaria acompañada, resulta que se aportó al procedimiento de ejecución certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, de los que resulta que el deudor falleció sin haber otorgado testamento con fecha 30 de julio de 2015, y que se notificó fehacientemente mediante burofax a varios parientes hasta el cuarto grado. Sin embargo, tal y como resulta de la propia documentación aportada, dichos parientes habían renunciado a la herencia con anterioridad a la fecha de interposición de la demanda, por escritura otorgada ante la notaria de Vitoria, doña Blanca Palacios Guillén, el día 6 de noviembre de 2015, por lo que es aplicable la doctrina de este Centro Directivo de entender que dicha notificación no evitó la necesidad de nombrar administrador. Debe tenerse en cuenta, que el fallecimiento del causante se produjo el 30 de julio de 2015, antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, que de acuerdo con la disposición final, entrada en vigor, «la presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco», por lo que se regía por las normas de la Ley 3/1992, de 1 de julio, del Parlamento Vasco, del Derecho Civil Foral del País Vasco, o por las normas del Código Civil, según la vecindad civil del causante al tiempo de fallecer. Por tanto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 3 de julio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10949.pdf>

- R. 4-7-2019.- R.P. Bilbao N° 2.- **HERENCIA: LA LEGÍTIMA VASCA ES «PARS VALORIS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA ENTREGA DE LEGADOS.** La testadora, de vecindad civil vasca, había dispuesto varios legados, facultando a los legatarios para tomar por sí mismos posesión del legado, e instituido herederos a sus hijos; una legataria otorga por sí sola escritura en la que se adjudica la finca legada. El registrador entiende necesario el consentimiento de los hijos. La Dirección parte del art. 81.a RH, que prevé la inscripción del legado de inmueble específicamente legado por escritura otorgada por legatario facultado para ello *siempre que no existan legitimarios*: lo que no puede referirse al legitimario «pars valoris», que es un mero acreedor de la herencia (como en Cataluña o Galicia), pero sí, como decía la R. 02.08.2016, cuando la legítima es «pars hereditatis», «pars bonorum» o «pars valoris bonorum» (en este último caso, todos los bienes de la herencia están afectos al pago de las legítimas); «así pues, para la resolución de este expediente, hay que determinar la naturaleza de la legítima foral vasca»; lo hace la Dirección en un minucioso estudio, en el que concluye que «la legítima foral vasca es colectiva, cabe el apartamiento de los legitimarios tanto de forma expresa como tácita, pero esto no significa, que el legitimario no apartado pueda tener unos mecanismos de defensa para el amparo de su derecho, aunque sea mínimo, puesto que, aunque colectiva, la naturaleza sigue manteniéndose como ‘pars valoris bonorum’»; por lo que deben concurrir los legitimarios en la adjudicación del legado. R. 04.07.2019 (Notario Andrés-María Urrutia Badiola contra Registro de la Propiedad de Bilbao-2) (BOE 27.07.2019).

Resolución de 4 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de legado. En el recurso interpuesto por don Andrés María Urrutia Badiola, Notario de Bilbao, contra la calificación del registrador de la propiedad de Bilbao número 2, don Alfonso de Rentería Arocena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de legado. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Bilbao, don Andrés María Urrutia Badiola, de fecha 10 de octubre de 2018, se otorgó por la legataria doña M. J. M. Z., la manifestación y aceptación de un legado de la

herencia de su madre, doña O. Z. O. La causante falleció el día 19 de junio de 2018 en estado de viuda y dejando seis hijos; en su último testamento, ante el mismo notario, de fecha 6 de junio de 2013, tras la manifestación de ostentar vecindad civil vasca y las demás ordinarias, entre otras que no interesan dispuso lo siguiente: «Ordena los siguientes legados, de las participaciones que correspondan a la testadora en los inmuebles que se expresan a continuación, facultando a cada uno de los legatarios a tomar por sí mismo de lo legado: (...) c) A su hija J. M. Z.: (...) – el pleno dominio de la vivienda sita en la calle (...) en Bilbao (...); en el resto de sus bienes instituyó herederos universales a sus seis hijos sustituidos por sus descendientes. En la citada escritura, la única compareciente aceptaba y se adjudicaba el pleno dominio de la finca inventariada. II Presentada el día 5 de febrero de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: Hechos: 1. Se solicita la inscripción de una escritura pública de manifestación y entrega de legado de la finca registral número 33.826 de este Registro de la Propiedad, vivienda (...) de Bilbao, inscrita en pleno dominio, al tomo 1958. libro 1904. folio 220, a favor de doña M. O. Z. O., por título de herencia. 2. Resulta del título calificado y de los documentos complementarios (certificado de defunción y del registro de actos de última voluntad) que dicha titular registral falleció en Bilbao el día 19 de junio de 2018, con vecindad civil vasca, bajo un testamento otorgado el día 6 de junio de 2013, cuando tenía vecindad civil común, ante el notario de Bilbao don Andrés María Urrutia Badiola, en el que entre otras disposiciones: – Legó a su esposo don J. A. M. L. el tercio de libre disposición, en pleno dominio, además de su cuota legal usufructuaria. En pago de dicho legado, dispuso la testadora que le fuera adjudicado «... en plena propiedad la totalidad del metálico, acciones, saldos, valores y vehículos que le pertenecen, así, como los negocios en funcionamiento que son de su propiedad y el usufructo de todos los bienes inmuebles que a la testadora correspondan, facultando expresamente al legatario a tomar posesión por sí mismo de lo legado». – Ordenó diferentes legados a favor de sus hijos, respecto de las participaciones que correspondieran a la testadora en diferentes bienes inmuebles, facultando a cada uno de los legatarios a tomar posesión por sí mismos de lo legado. Entre dichas disposiciones, la testadora legó a su hija J. M. Z. el pleno dominio de la vivienda sita en la calle (...) de Bilbao. – Instituyó herederos, en el resto de sus bienes, derechos y acciones, por partes iguales, a sus seis hijos H., J., G., I., N. y A. M. Z. 3. En el título calificado, doña M. J. M. Z. acepta el legado causado al fallecimiento de su madre doña O. Z. O. y se adjudica en pleno dominio la vivienda descrita, con carácter privativo. Fundamentos de Derecho: Primero. Como resume la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 12 de junio y de 12 de julio de 2017), resulta de la aplicación de los artículos 3 y 9 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, de las disposiciones transitorias 1.ª y 7.ª de dicha norma. de los artículos 9.8 y 16.1 del Código Civil, de la disposición transitoria 12.a de dicho texto legal y de la disposición transitoria 8.ª de la Ley 11/1981, de 13 de mayo que las sucesiones «mortis causa» abiertas después de entrar en vigor la Ley 5/2015 se rigen por la nueva legislación, todo ello con arreglo a la vecindad civil vasca general de la causante al tiempo de su fallecimiento. En consecuencia, el sistema de legítimas aplicable será el reconocido por dicha ley, respetando en la medida de lo posible las disposiciones testamentarias otorgadas por aquella. Segundo. Como regla general, el legatario no puede ocupar por sí mismo la cosa legada, sino que debe pedir su entrega y posesión al heredero o al albacea, cuando éste se halle autorizado para darla (artículo 885 del Código Civil, aplicable con carácter supletorio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 5/2015, de 25 de junio). No obstante, entre las excepciones a la regla general cabe citar las siguientes que guardan relación con el supuesto de hecho a que se refiere el título calificado. – El prelegatario puede tomar posesión por sí mismo de la cosa legada, siempre que se trate de heredero único y en ausencia de legitimarios del causante (cfr. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1987, 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009, 13 de abril, 21 de septiembre, 4 de marzo y 16 de octubre de 2015 y 28 de marzo y 5 de abril de 2016, entre otras). Del título calificado resulta la existencia de otros herederos de la causante, que además son legitimarios, por lo que no procede la aplicación de esta primera excepción a la regla general. – De conformidad con lo dispuesto en el artículo 81, letra a) del Reglamento Hipotecario, puede practicarse la inscripción a favor del legatario de inmueble específicamente legado en virtud de escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios, si está facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada. Del testamento de la causante resulta que la legataria otorgante del título calificado está facultada expresamente por la testadora para tomar posesión por sí misma de la finca legada, aun cuando resulta igualmente de la documentación presentada la existencia de legitimarios de la causante. A la naturaleza del derecho de estos legitimarios se refieren los fundamentos de derecho siguientes. Tercero. La Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 5 de abril de 2016, 9 de marzo de 2017, 22 febrero, 5 de julio, 17 de septiembre, 31 de octubre y 29 de noviembre de 2018, por citar las más recientes), ha afirmado que los legitimarios «pars bonorum» o «pars hereditatis», es decir, aquellos con derecho a una cuota de la herencia, deben consentir la manifestación del legado otorgada por el legatario expresamente facultado para ocupar por sí mismo el bien legado. La legítima en el derecho civil común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos españoles) se configura como una «pars bonorum» y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico. De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima, son operaciones en las que ha de estar interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima. Los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos, al pago de las legítimas. La dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores, así como, en su caso, a los legitimarios. Cuarto. También ha afirmado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 16 de marzo y 9 de junio de 2017) que la exigencia de que no existan legitimarios impuesta por el apartado a) del artículo 81 del Reglamento Hipotecario respecto de la inscripción de la escritura de manifestación del legado otorgada por el legatario a quien el testador ha autorizado para ocupar la cosa legada por sí mismo no puede entenderse referida al legitimario «pars valoris», habida cuenta de la naturaleza de esta legítima, que únicamente confiere el derecho a obtener en la sucesión del causante un valor patrimonial que este puede atribuirles por cualquier título, de suerte que el legitimario es un simple acreedor del heredero (como sucede, por ejemplo, en el vigente derecho civil de Cataluña y Galicia). Quinto. Por lo que se refiere a la aplicación del artículo 81.a) del Reglamento Hipotecario a las legítimas «pars valoris bonorum», que pueden ser satisfechas con bienes extrahereditarios pero con afección de todos los bienes de la herencia a su pago, la Dirección General de los Registros y del Notariado no se ha pronunciado expresamente, aunque la respuesta favorable a la necesaria concurrencia de los legitimarios puede deducirse de las consideraciones hechas en la Resolución de 2 de agosto de 2016 cuando establece, en su fundamento de derecho séptimo, lo siguiente: «... Cuando la legítima es "pars hereditatis", "pars bonorum" o "pars valoris bonorum", el legitimario, aunque no haya sido instituido heredero ni

nombrado legatario de parte alícuota, puede interponer el juicio de testamentaria y participar en la partición hereditaria si el testador no la hubiere ejecutado por sí mismo ni la hubiere encomendado a contador partidor. Además, mientras no se satisfagan las legítimas todos los bienes de la herencia están afectos al pago de las mismas (artículo 806 del Código Civil). Junto a la posibilidad de promover el juicio de testamentaria y la intervención en los actos particionales, el legitimario dispone de las acciones correspondientes para pedir el suplemento de legítima, la declaración de ser injusta la desheredación o la acción de preterición errónea o intencional. Pero 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. 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. Cuando la legítima es concebida como una "pars valoris" entonces adquiere una naturaleza distinta, ya que a través de una facultad concedida por la ley o por el legislador se convierte en la obligación de satisfacerla y adopta con ello el tipo de una obligación facultativa. Se convierte así la legítima en un crédito del legitimario frente al heredero, y de ahí que sea necesario el principio de publicidad para garantizar el posible pago de lo que la ley le reserva...» Sexto. En su último testamento, la causante legó a su esposo don J. A. M. L. el tercio de libre disposición, en pleno dominio, además de su cuota legal usufructuaria. Debe acreditarse su premoriencia a la causante (mediante certificación del Registro Civil o declaración de fallecimiento), porque de haber sobrevivido a aquella, como legitimario «pars bonorum» (cfr. artículo 52.1 de la Ley 5/2015, de 25 de junio) hubiera debido consentir la escritura pública calificada, conforme a lo establecido en el artículo 81 a) del Reglamento Hipotecario. Séptimo. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47, párrafo primero, de la Ley 5/2015, de 25 de junio, son también legitimarios los otros cinco hijos de la causante que no consentían la escritura pública calificada. Lo que no aclara la Ley 5/2015 es la naturaleza de su legítima, criterio relevante –como hemos visto– para decidir acerca de la aplicación del artículo 81 letra a) del Reglamento Hipotecario a este supuesto. Octavo. El principio de libertad civil que inspira, con carácter tradicional, el derecho civil vasco (cfr. artículo 4 de la Ley 5/2015) no resulta determinante a la hora de definir la naturaleza la legítima. Tradicionalmente, la legítima de los descendientes ha sido en el derecho civil vasco y ha reunido dos notas características: legítima colectiva y legítima «pars bonorum». La legítima es definida en la Ley 5/2015 como una cuota sobre la herencia, que se calcula por su valor económico, y que el causante puede atribuir a sus legitimarios a título de herencia, legado, donación o de otro modo (artículo 48.1). Los artículos 58 a 60 confirman que para el cálculo de la cuota de legítima no solo se toma en consideración el valor neto de la herencia (activo menos pasivo) sino también el valor de ciertas donaciones otorgadas en vida por el causante («relictum» más «donatum»). Es claro el carácter «pars bonorum» de la legítima reconocida al cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho inscrita. Sin embargo, la Ley 5/2015 no se pronuncia expresamente sobre la naturaleza jurídica de la legítima de los descendientes, aun cuando establece las siguientes determinaciones que impiden calificar, a mi juicio, como meros acreedores del heredero a los descendientes legitimarios: – En la Ley 5/2015, la legítima se regula, como en los precedentes legislativos vascos, como una limitación a la libertad de testar (en su título segundo, capítulo segundo, sección primera) y se define como una cuota sobre la herencia (artículo 48.1) – ahora de un tercio del patrimonio, se lee en su exposición de motivos– que el causante está obligado a «transmitir» al legitimario (artículo 48.2), a diferencia de la «parte de libre disposición de la herencia» a que se refieren sus artículos 56 y 57. – El legitimario es denominado en la Ley 5/2015 «heredero forzoso» (por ejemplo, en los artículos 33.2, 51.2 y 51.3) o, con mejor técnica, «sucesor forzoso» (artículos 56.1 y 58); el cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho es definido como «usufructuario», no de crédito alguno sino de la mitad o de los dos tercios de los bienes del causante (artículo 52). Por el contrario, no hallaremos en la Ley 5/2015 ninguna calificación del legitimario como acreedor del heredero. – Existiendo legitimarios, el comisario –a quien le corresponde designar sucesor, distribuir los bienes de la herencia y cuantas facultades se le atribuyan en orden a la transmisión sucesoria de los mismos– no podrá designar sucesores a otras personas (artículo 33.3 de la Ley 5/2015). – Al menos un legitimario con plena capacidad de obrar es llamado (por el artículo 43.5 de la Ley 5/2015) a consentir los actos de enajenación a título oneroso realizados por el cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho designado comisario representante y administrador del patrimonio hereditario, cuando aquellos se refiriesen a bienes inmuebles, empresas y explotaciones económicas, valores mobiliarios u objetos preciosos, llamamiento que resulta extraño de considerar a los legitimarios como meros acreedores del heredero. – Los artículos 56 y 57 de la Ley 5/2015 consagran unas normas sobre intangibilidad cualitativa de la legítima de los hijos o descendientes que son difícilmente explicables si estos últimos merecieran la calificación de simples acreedores de los herederos. – Los apartados 2 y 3 del artículo 51 de la Ley 5/2015 anudan una consecuencia a la lesión de la legítima colectiva de los descendientes (nulidad de las disposiciones sucesorias de contenido patrimonial, ineficacia que afecta incluso a terceros) que parece desproporcionada si se califica a la legítima como mero crédito frente a los herederos. – Si hubiese poder testatorio, la valoración de los bienes para fijar la legítima se hará, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 5/2015, i) por el comisario, si no tuviese interés en la sucesión, ii) por el comisario con el contador-partidor que el causante hubiese designado, iii) por el comisario, con los sucesores presuntos o iv) por decisión judicial. Noveno. Por las razones expuestas, los otros cinco hijos de la causante no deben ser considerados como legitimarios «pars valoris» o titulares de un mero derecho de crédito y, en consecuencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81.a) del Reglamento Hipotecario, deben consentir el contenido de la escritura pública calificada. Expuesto cuanto antecede, suspendo la inscripción del título calificado por los dos siguientes defectos, que considero subsanables: 1. Debe acreditarse la premoriencia de don J. A. M. L. a la causante, mediante certificación de defunción del Registro Civil o declaración de fallecimiento. 2. Debe acreditarse en documento público el consentimiento de los otros cinco hijos de la causante al contenido de la escritura pública calificada. Esta calificación desfavorable (...) Bilbao, a catorce de febrero de dos mil diecinueve El registrador (firma ilegible) Fdo.: Alfonso Rentería Arocena. III Solicitada el día 21 de febrero de 2019 calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Durango, don Miguel José Octavio Uranga, quien, con fecha 13 de marzo de 2019, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Bilbao número 2. IV Contra la nota de calificación sustituida, don Andrés María Urrutia Badiola, notario de Bilbao, interpuso recurso el día 10 de abril de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: Primero. Como cuestión previa, el notario recurrente acepta el primero de los defectos señalados por la calificación y recurre el segundo de ellos. Hace constar que, de conformidad con lo establecido en la Resolución de 6 de octubre de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado considera que, no obstante, lo dispuesto en el artículo 14.1.a) del Estatuto de Autonomía del País Vasco, 14.1. La competencia de los órganos jurisdiccionales en el País Vasco se extiende: en el orden civil, a todas las instancias y grados, incluidos los recursos de casación y de revisión en las materias del Derecho Civil Foral

propio del País Vasco, al no tener la Comunidad Autónoma del País Vasco una regulación propia en los recursos contra las calificaciones de los Registradores, como sucede en otras Comunidades Autónomas, a su juicio, es competente para resolver el recurso planteado la Dirección General de los Registros y del Notariado, sin perjuicio de que sean, en última instancia los Tribunales de la Comunidad Autónoma del País Vasco los que se pronuncien sobre el asunto, ya que las resoluciones de la Dirección General como todo acto administrativo pueden impugnarse ante los Tribunales competentes. Segundo. Con relación al punto primero del fundamento de derecho de la calificación, el aquí recurrente muestra su conformidad con lo señalado por la calificación del registrador, en cuanto al conflicto intertemporal que se produce en la sucesión de doña O. Z. O. que otorgó testamento con arreglo al Código Civil, pero que falleció con vecindad civil vasca y, por lo tanto, de acuerdo con lo establecido en el derecho Civil Vasco, por Ley 5/2015, de 25 de junio, en relación con su disposición transitoria primera y tal como ha señalado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2016, la disposición parte del hecho y del momento de la muerte del causante, para todo el fenómeno sucesorio; los derechos hereditarios nacen en ese momento, sin entrar ahora a analizar los problemas de delaciones diferidas o condicionadas; y la fecha del fallecimiento determina qué personas y en qué cuantía tienen derecho a la herencia como herederos, legitimarios, abintestato, testamentario, o legatario. En consecuencia, continúa la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 12 de julio de 2017 manifestando que, con una aplicación literal de la ley vasca, habiendo sido reducido uno de los descendientes a la legítima estricta que por ley le corresponda, y no habiéndola conforme a la nueva legislación vasca, se debe entender apartado de la herencia. Tercero. Puntualiza que el ajuste legitimario que ha de realizarse en la sucesión de la fallecida, de conformidad con lo establecido en la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, tiene una doble consideración ya que, dicho ajuste supone la aplicación a la sucesión de la causante del sistema legitimario establecido por el Derecho Civil Vasco, tanto en lo relativo a la cuantía de la legítima para los hijos y descendientes del causante, que será de una tercera parte del valor económico de la herencia, como al hecho de la diferente naturaleza jurídica que supone la entrada en vigor de esta ley, al pasar de ser una legítima individual de cada uno de los hijos y descendientes de conformidad con la legislación civil común, a una legítima colectiva de libre distribución entre dichos hijos y descendientes a través del apartamiento expreso o tácito y de atribución a los mismos a título de herencia, legado, donación o de otro modo (ex. artículos 48.1 y 49 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco). De ahí que la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de fecha 20 de diciembre de 2018 afirme en esta línea que: de la interpretación conjunta de ambos preceptos, se deduce que la legítima estricta en el sentido del Derecho común ha desaparecido, existiendo una legítima amplia global o colectiva, tal como ocurre en el derecho foral de Aragón, y tal como existía antes en el Fuero de Vizcaya, en el que la cuantía era de cuatro quintas partes de la herencia. En consecuencia, la norma vasca no atribuye derecho mínimo alguno al descendiente que no haya sido llamado en cuantía cierta y determinada, lo que ocurre en este expediente en el que se le reduce a lo mínimo que por ley le pueda corresponder. Todo esto, siempre que se haya designado como heredero otro hijo o descendiente en la herencia, lo que ha ocurrido en el presente caso, por lo que se ha de concluir en que la otra hija estaba excluida de la herencia. En esa misma línea se mueve ya la doctrina del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en relación al Derecho Civil Vasco, en el sentido de resolver el conflicto intertemporal derivado de la aplicación de la Ley de Derecho Civil Vasco a las sucesiones en las que el causante ha fallecido tras su entrada en vigor, si bien otorgó testamento con anterioridad a la misma, tal como resulta del fundamento de Derecho tercero de la sentencia número 2296/2018 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en recurso de casación. La cita de sus términos resulta pertinente en este caso: «la disposición transitoria segunda supone el mantenimiento de la vigencia y eficacia de los actos –en este caso, testamentos–, otorgados bajo la vigencia de la antigua ley una vez entra en vigor la nueva: si era válido conforme a la antigua deberá mantenerse esa validez incluso si la solución a la que se llega es contraria a la que se derivaría de la aplicación de la norma vigente en el momento del fallecimiento; esto supone que la sucesión quedará ordenada conforme a la ley vigente en el momento en que se otorgó, a salvo de las limitaciones contenidas en la disposición transitoria duodécima. Se trata de una previsión lógica y respetuosa con la seguridad jurídica, pues no se puede pedir al testador que otorgue testamento conforme a una ley que no sólo no está promulgada en el momento de otorgamiento, sino que puede que ni siquiera se haya planteado la eventual modificación que contradice la voluntad testamentaria. Conforme a la disposición transitoria duodécima la adjudicación y reparto de la herencia deberá respetar las legítimas de la normativa vigente en el momento del fallecimiento, cumpliéndose en todo lo que se pueda la voluntad del testador. Una interpretación integrada de ambas disposiciones transitorias nos lleva a concluir que las circunstancias el testamento de Don Dimas –incluyendo no sólo la validez del testamento desde una perspectiva formal, que nadie ha puesto en duda, sino todo lo relativo a la validez de la institución de heredero y las eventuales consecuencias de su invalidez– deben ser analizadas a la luz de la ley vigente en el momento de su otorgamiento, esto es, la Ley 3/1992, salvo en lo que a las legítimas –y el reparto y adjudicación de la herencia se refiere–, en que será de aplicación la LDCV, vigente en el momento de su fallecimiento». Cuarto. Con relación al punto segundo del fundamento de Derecho de la calificación, el legatario se haya facultado en el testamento para tomar posesión por sí mismo del legado y, de conformidad, con el artículo 81.a) del Reglamento Hipotecario, puede hacerlo así, si efectivamente no existen legitimarios y ha sido autorizado para ello. La existencia de legitimarios, sin embargo, ha de interpretarse a la luz de la Ley de Derecho Civil Vasco aplicable a esta sucesión, ya que, como ha señalado entre otras la Resolución de 15 de marzo de 2011 de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña: cuando el artículo 81.a) del Reglamento Hipotecario exige que no existan legitimarios para permitir la inscripción por escritura de manifestación del legado hecha por el legatario facultado por el causante para tomar posesión del bien legado, se está refiriendo al legitimario del Código Civil español, pero en ningún caso se puede aplicar al legitimario catalán quien puede pedir la reducción de los legados que perjudiquen a su derecho, pero que no tiene ninguna intervención en la entrega de la cosa legada ni en la aceptación o la partición de la herencia por los herederos, aunque sean externos a la familia, y, por lo tanto, olvida la calificación recurrida que los legitimarios que corresponden a esta sucesión no son ya legitimarios de Código Civil, sino legitimarios de Derecho Civil Vasco, dentro de una legítima colectiva de libre disposición por el testador, mediante el mecanismo del apartamiento que puede ser expreso o tácito, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48.3 de la Ley de Derecho Civil Vasco, que establece expresamente que la omisión del apartamiento equivale al apartamiento tácito y que el causante de conformidad con el artículo 48.2 de la Ley de Derecho Civil Vasco está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita, llegando al extremo, en el apartado 48.4 de la Ley de Derecho Civil Vasco de establecer una regulación completamente diferente de la preterición, sin conferir derecho alguno al preterido no intencionalmente, al determinar que la preterición, sea o no intencional, de un descendiente heredero forzoso,

equivale a su apartamiento. Así lo ha reiterado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 5 de julio de 2018 que señala que, en cuanto al apartamiento tácito de los descendientes, ha dicho este Centro Directivo en Resolución de 12 de junio de 2017, que «se observa la normativa en cuanto al respeto de la legítima de los descendientes regulada en la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, ya que la legítima se salva en la persona de su hijo nombrado heredero. No se trata de un problema de interpretación de un testamento sino de aplicación de la Ley. A este respecto, la evolución del Derecho Foral de Vizcaya, antecedente indiscutido en la regulación actual del Derecho Civil Vasco, ha sido clara: la Compilación de 30 de julio de 1959 admitía el apartamiento expreso o tácito, pero exigía que constara claramente la voluntad del testador de apartar de su herencia a descendientes (artículo 23). Posteriormente, la Ley 3/1992, de 1 de julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco, mantuvo la misma doctrina y reguló los efectos de la preterición no intencional, dando derecho al preterido a "una cuota igual a la del sucesor de igual grado menos favorecido" (artículo 54). Y la Ley 5/2015, de 25 de junio, actualmente vigente es clara; no exige que conste la voluntad expresa de apartar, y equipara al apartamiento la preterición, intencional o no. La línea evolutiva del Derecho Foral en el País Vasco ha sido constante desde los lejanos tiempos anteriores a la Compilación en que, para salvar la "legítima formal" de los apartados, se utilizaba la fórmula notarial de asignarles a los mismos "un real de vellón, un palmo de tierra y una teja". El legislador vasco opta así por un sistema de cuño propio, configurado como una legítima colectiva de libre elección por el causante entre los posibles legitimarios y con una legítima calculada sobre el valor económico de la herencia y que puede, en definitiva, atribuirse a título de herencia, legado, donación o de cualquier otro modo, pero que no supone derecho alguno sobre los bienes de la herencia, constituyendo, en todo caso, para el legitimario elegido, por medio del apartamiento expreso o tácito o para todos los legitimarios antes de producirse dicho apartamiento expreso o tácito, el derecho a recibir en el primero de los casos o, el de poder solicitar en el segundo, un tercio de ese valor económico como un derecho de crédito. Se aparta así el legislador civil vasco de la configuración tradicional de la legítima vizcaína como «pars bonorum», aún existente en un sistema de legítima colectiva y apartamiento, cual es el caso del Derecho Civil aragonés, que dispone expresamente en su artículo 497.1 que la legítima debe atribuirse en bienes relictos, disposición que, en ningún caso, aparece en la nueva Ley Civil Vasca. Es necesario subrayar, dentro de ese mismo sistema de legítima colectiva aragonesa, la posibilidad de que el legatario de cosa cierta y determinada pueda tomar posesión por sí mismo del legado e inscribirlo en el Registro de la Propiedad. En este sentido, el artículo 479 del Código de Derecho Foral de Aragón vigente, que determina: Posesión del legado. El legatario de cosa cierta y determinada existente en el caudal hereditario puede, por sí solo, aun habiendo legitimarios, tomar posesión de la misma y, si fuera inmueble, obtener la inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad en virtud de la escritura pública en que formalice su aceptación. Del mismo modo, el legislador vasco se diferencia v.gr. del gallego que establece una configuración de ese posible derecho del legitimario como un valor económico o crédito dentro de un sistema de legítima individualizada para cada uno de los herederos, tal como se desprende de los artículos 249.1 que establece que el legitimario no tiene acción real para reclamar la legítima y será considerado a todos los efectos, como un acreedor y el artículo 243, que establece que constituye la legítima de los descendientes la cuarta parte del valor del haber hereditario líquido que, determinado conforme a las reglas de esta sección, se dividirá entre los hijos o sus linajes. Quinto. Con relación a los puntos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo del fundamento de derecho de la calificación, se centra la calificación recurrida en la naturaleza jurídica de la legítima como punto fundamental para dilucidar la posibilidad de que el legatario, facultado por la causante para tomar posesión del legado, no pueda hacerlo sin necesidad de intervención de los legitimarios. La Dirección General de los Registros y del Notariado se ha ocupado de la misma en Derecho común, a través de diferentes resoluciones entre las que cabe citar la de 29 de junio de 2017 y 9 de enero, 21 de noviembre y 29 de diciembre de 2018, en el sentido de entenderla necesaria. Lo anterior exige plantearse «ab ovo» la naturaleza jurídica de la legítima colectiva establecida por el Derecho Civil Vasco en la Ley de Derecho Civil Vasco. Frente al criterio del registrador que parece inclinarse, aunque no lo dice expresamente, por entender que la legítima de Derecho Civil Vasco es una «pars valoris bonorum», los argumentos que cabe citar para defensa de la misma como una «pars valoris» son de variada índole: a) El primero de carácter histórico, ya que la Ley de Derecho Civil Vasco tanto en su redacción final, como en los proyectos precedentes, se planteó en relación a la legítima, y por mor de una extensión del sistema sucesorio del Derecho Civil Vasco a todo el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco y a todos aquellos a quienes la Ley de Derecho Civil Vasco atribuye la vecindad civil vasca «ope legis», el avanzar hacia una mayor libertad a la hora de testar, trasunto de la libertad civil característica del Derecho vasco y entender que en ese avance cabía realizar dos ajustes importantes: uno, el relativo a la reducción de su cuantía, y la supresión de los ascendientes como legitimarios y el otro, relativo a la naturaleza de la legítima, considerada como un valor económico sobre la herencia, que no ha de recaer por necesidad sobre los mismos bienes de la herencia, pudiendo ser atribuida a los herederos por cualquier título, tal como dispone el primer Anteproyecto de Ley de Derecho Civil Vasco formulado por la Real Sociedad Vascongada de Amigos del País del año 2000. Con posterioridad, el Anteproyecto de Ley de Derecho Civil Foral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, formulado el año 2005 por la Academia Vasca de Derecho y completado más tarde con la aquiescencia del Ilustre Colegio de Abogados de Vizcaya, del Ilustre Colegio de Notarios del País Vasco y la Delegación Territorial del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles en el País Vasco, insistía en esta concepción de la legítima. b) Al argumento histórico, hay que añadir el argumento gramatical, puesto que el artículo 48.1 de la Ley de Derecho Civil Vasco, señala claramente que la legítima es una cuota, un valor económico que se calcula sobre la herencia, pero no necesariamente una cuota sobre los bienes de la herencia, sino una cuota que se concreta en un valor económico y que, por lo tanto, no da más derecho al legitimario no apartado que a recibir dicho valor económico, que, en el mejor de los casos, será un derecho de crédito como tal. c) Lo que además confirma, desde una perspectiva lógica y sistemática de interpretación, el propio artículo 48.1 de la Ley de Derecho Civil Vasco, que señala que la legítima puede atribuirse a título de herencia, legado, donación o de otro modo, subrayando así la naturaleza de la legítima como una «pars valoris», carácter que, de nuevo, ratifica el artículo 51.3 de la Ley de Derecho Civil Vasco, al señalar que el heredero apartado conserva sus derechos frente a terceros cuando el testamento lesione la legítima colectiva, esto es, que, en el caso de que efectivamente el testador haya dispuesto de los bienes a favor de quien no es legitimario será cuando los legitimarios puedan pedir hasta el valor de un tercio de la herencia, lo que, en este caso no ocurre ya que la causante, con arreglo a la ley aplicable a su sucesión, podía perfectamente disponer por legado a favor del legitimario de ese bien de la herencia, con apartamiento de los demás legitimarios, apartamiento que en este supuesto es tácito y que produce los mismos efectos que el expreso. No cabe por lo tanto argumentar, como establece la calificación del registrador que al ser una posible legítima «pars bonorum» sea necesario el consentimiento de los demás legitimarios para poder tomar posesión del legado. Muy al

contrario, la naturaleza jurídica de la legítima, la posibilidad del apartamiento tácito y el hecho de que en el Derecho Civil Vasco no haya legitimarios individuales con derecho también concreto e individual, hasta el momento en el que a través del mecanismo del apartamiento expreso o tácito se determine quienes son los legitimarios finales, hace que en ningún caso pueda afirmarse que la virtualidad del artículo 81.a) del Reglamento Hipotecario, impida a la legataria de la escritura cuya calificación se recurre, tomar posesión por sí sola del legado, cuando ella misma es legitimaria en la sucesión de la causante, y sin que ello, en ningún caso pueda generar perjuicio alguno, a los demás legitimarios, que, en todo caso, tendrán que estar a resultas de las demás disposiciones establecidas por la causante. Además este legado establecido por la causante es un legado de cosa cierta a favor de un descendiente legitimario, y que, por lo tanto, mediante la aplicación con carácter supletorio del Código Civil, ex artículo 3.1 de la Ley de Derecho Civil Vasco tiene carácter prevalente, de conformidad con lo establecido en el artículo 887 de dicho Código, en cuanto al orden de preferencia entre los legados instituidos, al tratarse de un legado de cosa cierta y determinada, que forma parte del caudal hereditario dejado por la causante. La nueva Ley de Derecho Civil Vasco establece además en su regulación un sistema de responsabilidad por las deudas de la herencia limitada al valor de los bienes heredados en el momento de la delación, con un derecho de separación para los acreedores hereditarios y los legatarios (artículo 21.3 de la Ley de Derecho Civil Vasco), lo que confirma, una vez más, la característica de la sucesión a título particular en concepto de legado, con una limitación de la responsabilidad evidente, y con un derecho de los legatarios para asegurar el cumplimiento de los legados. Por si esto fuera poco, los artículos 19 y 20 de la Ley de Derecho Civil Vasco se refieren a la sucesión universal o particular, haciendo constar el artículo 19.3 de la Ley de Derecho Civil Vasco que el sucesor a título particular o legatario puede hacer valer su derecho contra los herederos universales para exigir la entrega o pago del legado, lo que, una vez más ratifica el carácter autónomo de la actuación del legatario para la toma de posesión de su legado, para lo cual ha sido autorizado expresamente por la testadora y, por otra parte, en los casos en los que dicho legado fuera superior a tres cuartas partes de la herencia en valor (de nuevo se habla de valor no de bienes), es tenido el legatario como heredero universal. En definitiva, el legatario como tal, instituido a título particular, con apartamiento tácito de los demás llamados a la herencia y que además tiene el carácter de legitimario del causante, y se halla autorizado por éste para tomar posesión del legado, en ningún caso perjudica legítima alguna en la sucesión del causante, y, por lo tanto, no requiere de actuación alguna de los demás posibles legitimarios o incluso herederos, en el ámbito de la Ley de Derecho Civil Vasco, para tomar posesión del legado e incluso inscribirlo en el Registro de la Propiedad. Dicho lo anterior, es palmario que la Ley de Derecho Civil Vasco configura al legitimario como un simple acreedor de la herencia, por cuanto que ni siquiera el propio legitimario puede ser considerado como tal, o como sucesor forzoso hasta que, a través del mecanismo del apartamiento se singularice dicha legítima colectiva, en una legítima individual de mayor o menor valor o incluso en la carencia de la misma. No es óbice para lo anterior el hecho de que vgr. el comisario no pueda designar sucesores a otras personas, o que algún legitimario con plena capacidad de obrar haya de ser llamado a consentir los actos de enajenación a título oneroso realizados por el cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho (ex. artículo 43.5 de la Ley de Derecho Civil Vasco). Todo lo contrario, es el carácter de legítima colectiva y libertad civil por parte del causante el que determina que cualquier legitimario (sin necesidad de que sean todos los legitimarios, lo que sería preciso según el hilo discursivo de la calificación recurrida) aunque ni siquiera haya sido elegido sucesor definitivo sea suficiente para prestar su consentimiento al acto de disposición en cuestión que, no se olvide, está sujeto a un criterio de subrogación real de lo obtenido como contraprestación para poder defenderlo de alteraciones de valor arbitrarias por parte del comisario. Lo que demuestra bien a las claras el carácter de «pars valoris» de la legítima en la Ley de Derecho Civil Vasco. La calificación recurrida se centra en los artículos 56 y 57 de la Ley de Derecho Civil Vasco para defender la intangibilidad cuantitativa de la legítima de los hijos y descendientes y se nos dice que sería difícilmente defendible su redacción si éstos últimos merecieran la calificación de meros acreedores. De nuevo se incurre en una ausencia de conceptualización adecuada de la legítima civil vasca, puesto que esa intangibilidad se salva en favor de otros herederos forzosos y se deja, en todo caso, al arbitrio de la disposición expresa del causante, en el juego de la libertad civil característica del Derecho Civil Vasco. No es que un legitimario individual tenga una legítima intangible, sino que lo que es objeto de la intangibilidad cuantitativa y cualitativa es la legítima colectiva, dentro de la cual la causante elige, por vía de legado, como ha sucedido en este caso, al legitimario que más le interesa, con apartamiento tácito de los demás legitimarios, y sin que éstos, aunque no existieran más bienes en la herencia, tuvieran posibilidad de reclamar nada. Se vuelve por parte del Registrador en su calificación a insistir como prueba del carácter de la legítima como «pars valoris bonorum» en el texto del artículo 51.2 y.3 de la Ley de Derecho Civil Vasco, olvidándose de que la protección y las consecuencias a las que se anuda esa protección se refieren a la legítima colectiva y no a la legítima individualizada por medio del apartamiento. La prueba evidente radica en la simple lectura de los dos apartados, ya que se habla de la preterición de todos los herederos forzosos, y, en el caso de disposición a favor de terceros no legitimarios vulnerando la legítima colectiva, el propio artículo se refiere a los derechos del heredero forzoso, elegido a través del apartamiento, para reclamar, en su caso, su legítima, o, si no ha tenido lugar apartamiento, para reclamar esa legítima colectiva, de valor económico, de la que el reclamante puede ser o no ser destinatario final. Continúa el registrador fijándose en el artículo 60 de la Ley de Derecho Civil Vasco en apoyo de sus tesis, al señalar el «numerus clausus» de procedimientos para fijar la valoración de los bienes para determinar la legítima en el caso de que existiese poder testatorio. De nuevo se olvida la calificación recurrida de algo que es fundamental en este caso ya que una cosa es el cálculo del valor de la legítima y otra es que esa legítima, pueda ser entregada por cualquier título, tal como se ha expuesto, y pueda ser atribuida a uno o varios de los legitimarios, con apartamiento de los demás. El establecimiento del valor de los bienes para fijar la legítima por el comisario con los sucesores presuntos, no es un reconocimiento a estos sucesores presuntos como titulares individuales de derechos legitimarios. Muy al contrario, se trata de fijar con ellos, en la mayor parte de los casos, el límite cuantitativo que corresponde a los legitimarios en la herencia del causante, límite dentro del cual el comisario tendrá libertad para actuar y disponer entre los legitimarios a través del título sucesorio que considere más conveniente, incluido el legado, objeto de este caso, y sin perjudicar en ningún caso, los derechos de los demás legitimarios, que no verán concretados dichos derechos hasta el momento en el que se produzca la designación por el comisario mediante el correspondiente apartamiento expreso o tácito. De ahí las múltiples alusiones al concepto de sucesores presuntos de la Ley de Derecho Civil Vasco, que incluye dentro de ellos a los legitimarios, pero siempre pendientes de que el causante o el comisario en su representación, designe quienes son los titulares finales de estos bienes, y siempre con el límite cuantitativo del valor de la legítima, para no frustrar las expectativas del legitimario o legitimarios que sean escogidos por el mecanismo del apartamiento. En suma y como conclusión, entiende el notario recurrente que la escritura de manifestación y aceptación de legado autorizada bajo su fe con fecha 10 de octubre de 2018, número 1665 de protocolo, es inscribible puesto que supone la designación a favor de un

legitimario a título particular por parte de un causante sujeto en su sucesión a Derecho Civil Vasco, con el correspondiente apartamiento tácito, sin que ello suponga perjuicio alguno ni necesidad de consentimiento alguno de los demás legitimarios a quienes, en ningún caso afecta, puesto que carecen de derechos sucesorios en relación a esta disposición que constituye en sí una disposición a título particular perfectamente válida dentro del sistema del Derecho Civil Vasco, que se aplicable a la causante por razón de su vecindad civil en el momento de su fallecimiento. V Mediante escrito, de fecha 11 de abril de 2019, el registrador de la propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este centro directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9.8, 16.1, 806, 831, 885 y 887 y la disposición transitoria duodécima del Código Civil; la disposición transitoria octava de la Ley 11/1981, de 13 de mayo, de modificación del Código Civil en materia de filiación, patria potestad y régimen económico del matrimonio; la Exposición de Motivos, los artículos 3, 9, 19, 20, 21, 30, 33,43, 46, 48 y 51, 56 al 60 y 89 y siguientes, y las disposiciones transitorias primera y séptima de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco; los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 479 del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas; 243 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia; 81 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1987, 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009, 13 de abril, 21 de septiembre, 4 de marzo y 16 de octubre de 2015, 28 de marzo, 5 de abril y 2 de agosto de 2016, 9 y 16 de marzo, 9 y 12 de junio y 12 de julio de 2017 y 5 de julio, 17 de septiembre, 31 de octubre, 29 de noviembre y 20 de diciembre de 2018. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de manifestación y aceptación de legado en la que concurren las circunstancias siguientes: la causante, aforada vasca, falleció el día 19 de junio de 2018 en estado de viuda y dejando seis hijos; en su último testamento, de fecha 6 de junio de 2013, dispuso lo siguiente: «Ordena los siguientes legados, de las participaciones que correspondan a la testadora en los inmuebles que se expresan a continuación, facultando a cada uno de los legatarios a tomar por sí mismo de lo legado: (...) c) A su hija J. M. Z.: (...) - el pleno dominio de la vivienda sita en la calle (...) en Bilbao (...)» y en el resto de sus bienes instituye herederos a sus seis hijos sustituidos por sus descendientes; en la escritura, la legataria, única compareciente, acepta y se adjudica el pleno dominio de la finca inventariada. El registrador señala, además de otro, como defecto único que se recurre, el siguiente: que debe acreditarse en documento público, el consentimiento de los otros cinco hijos de la causante al contenido de la escritura pública calificada, para lo que motiva su calificación como se expone, sobre la base de que la legítima foral vasca es de naturaleza «pars bonorum». El notario recurrente alega, como se desarrollará, que no es necesaria la intervención de los legitimarios dado que la naturaleza de la legítima foral vasca es de una «pars valoris». 2. En primer lugar, coinciden registrador y notario recurrente en la aplicación de la legislación vasca, y este Centro Directivo, en las Resoluciones de 12 de junio y 12 de julio de 2017, ha afirmado lo siguiente en cuanto a los efectos de esta aplicación: «(...) hay un primer conflicto de derecho intertemporal que se plantea porque en una misma región de Derecho Foral coexisten en una materia el Código Civil y la Legislación Foral civil. Y un segundo conflicto de derecho interregional consistente en que una misma persona ha ostentado en el transcurso del tiempo durante diferentes períodos de su vida dos vecindades civiles: común y vasca. Para la resolución de ambas cuestiones hay que recordar en primer lugar el artículo 9 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco dice: «Normas de conflicto: 1. Corresponde al Parlamento Vasco la delimitación del ámbito territorial de vigencia de la ley civil vasca y, en su caso, las normas de resolución de conflictos internos de leyes, en cuanto subsista dentro del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco la pluralidad legislativa. 2. A falta de normas especiales, los conflictos de leyes a los que dé lugar la coexistencia de varios ordenamientos jurídicos se resolverán de acuerdo con las normas de carácter general dictadas por el Estado, atendiendo a la naturaleza de las respectivas instituciones». En este sentido, el artículo 3 de la Ley 5/2015, dice: «El derecho supletorio 1. En defecto de ley o de costumbre Foral aplicable, regirá como supletorio el Código Civil y las demás disposiciones generales». Y la disposición transitoria primera de la Ley 5/2015 de Derecho Civil Vasco dice que: «Disposición transitoria primera. Conflictos intertemporales. Los conflictos intertemporales entre esta ley y las que deroga se resolverán aplicando las disposiciones transitorias preliminar, 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 12.ª del Código Civil». Por lo tanto, debemos acudir al Código Civil para la solución de los dos conflictos indicados. 3. En cuanto al conflicto de derecho intertemporal, siendo aplicable el Código Civil este cuerpo legal hace alusión a los conflictos intertemporales respecto de las herencias en los siguientes preceptos: En la Exposición de Motivos del texto originario del Código Civil en la que recoge el espíritu: «Algo de excepcional ofrece también la regla 12.ª, la cual, después de prescribir que los derechos a la herencia de los fallecidos, con testamento o sin él, antes de estar en vigor el Código, se rijan por la legislación anterior, y que la de los fallecidos después se reparta y adjudique con arreglo a aquél, dispone que se respeten las legítimas, las mejoras y los legados, pero reduciendo su cuantía si de otro modo no se pudiese dar a cada partícipe en la herencia lo que le correspondía según la nueva ley. La legislación anterior no reconocía porción legítima a los cónyuges ni a los hijos naturales, como lo hace la vigente, ni permitía al padre disponer libremente del tercio de su haber. El que hizo testamento válido bajo el régimen de aquella legislación, no pudo disponer, teniendo hijos, más que del quinto de sus bienes, ni mejorar a cualquiera de aquéllos en más del tercio de éstos. Pero si murió después, rigiendo el Código, como por razón del tiempo en que ha ocurrido su muerte resultará aumentada la parte disponible del testador y reducida por tanto la legítima y acrecentadas en su caso las mejoras, el testamento habrá de cumplirse reduciendo o aumentando las porciones hereditarias si así fuere necesario, para que todos los partícipes forzosos en la herencia, según el nuevo derecho, reciban lo que les corresponda conforme al mismo». Así, en ese sentido, la disposición transitoria preliminar duodécima de dicho Código Civil dice: «Los derechos a la herencia del que hubiese fallecido, con testamento o sin él, antes de hallarse en vigor el Código, se regirán por la legislación anterior. La herencia de los fallecidos después, sea o no con testamento, se adjudicará y repartirá con arreglo al Código, pero cumpliendo, en cuanto éste lo permita, las disposiciones testamentarias. Se respetarán, por lo tanto, las legítimas, las mejoras y los legados: pero reduciendo su cuantía, si de otro modo no se pudiera dar a cada partícipe en la herencia lo que le correspondía según el Código». Por último, la disposición transitoria octava de la Ley 11/1981, de 13 de mayo, por la que se modificaron varios artículos del Código Civil, entre ellos el 814 se dice que: «Las sucesiones abiertas antes de entrar en vigor esta Ley se regirán por la legislación anterior y las abiertas después por la nueva legislación». De todo esto se deduce que tanto en la redacción originaria como en las modificaciones del Código Civil, rige el principio de que las sucesiones abiertas antes de entrar en vigor una ley se rigen por la legislación anterior y las abiertas después por la nueva legislación y que en consecuencia el sistema de legítimas aplicable será el correspondiente a la nueva legislación pero siempre respetando en la medida de lo posible las disposiciones testamentarias que son la esencia que rige la sucesión, esto es, el imperio de la voluntad del causante. Referidos a la sucesión objeto de este expediente, recoge el número 4 del artículo 48 de Derecho Civil Vasco, que:

«La preterición, sea o no intencional, de un descendiente heredero forzoso, equivale a su apartamiento». Por otro lado, el número 2 del artículo 48 del mismo texto legal, establece que: «El causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita» (...) 4. En cuanto a la segunda de las cuestiones previas se refiere, como ya se ha dicho también subyace en esta herencia un conflicto de derecho interregional: el testamento está otorgado bajo la normativa del Código Civil por un testador que en el momento de su otorgamiento tenía vecindad civil común pero que en el momento de su fallecimiento, por modificación de la ley, tiene vecindad civil foral vasca. De nuevo, por envío de la norma vasca tenemos que remitirnos al Código Civil como derecho supletorio, cuyo artículo 16 dice que: «1. Los conflictos de leyes que puedan surgir por la coexistencia de distintas legislaciones civiles en el territorio nacional se resolverán según las normas contenidas en el capítulo IV con las siguientes particularidades (...)», y dentro del citado capítulo IV el artículo 9.8 recoge lo siguiente: «La sucesión por causa de muerte se regirá por la ley nacional del causante en el momento de su fallecimiento, cualesquiera que sean la naturaleza de los bienes y el país donde se encuentren. Sin embargo, las disposiciones hechas en testamento y los pactos sucesorios ordenados conforme a la ley nacional del testador o del disponente en el momento de su otorgamiento conservarán su validez, aunque sea otra la ley que rija la sucesión, si bien las legítimas se ajustarán, en su caso a esta última. Los derechos que por ministerio de la ley se atribuyan al cónyuge superviviente se regirán por la misma ley que regule los efectos del matrimonio, a salvo siempre las legítimas de los descendientes». De lo cual resulta que aplicado dicho artículo a los conflictos de derecho interregional, la sucesión se rige por la vecindad civil del causante en el momento de su fallecimiento, que ha sido la vasca, si bien el testamento otorgado bajo la vigencia de la vecindad civil común es válido pero las legítimas se ajustan a la vecindad civil vasca que es la que rige la sucesión. De ahí que sea aplicable como se ha dicho antes el artículo 48 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, que en su número 2 dice: «El causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita». Centrados en este expediente, la causante ostentaba vecindad civil foral vasca al tiempo de su fallecimiento, y como determina la disposición transitoria séptima de la Ley 5/2015, de 25 de junio, la vecindad civil foral vasca se entenderá automáticamente adquirida por todos los vecinos de la Comunidad Autónoma del País Vasco desde la entrada en vigor de esta ley, por lo que la sucesión de este expediente se regulará conforme la legislación civil foral vasca. Así pues, de la aplicación de los artículos 3 y 9 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil vasco, de las disposiciones transitorias primera y séptima de dicha norma, de los artículos 9.8 y 16.1 del Código Civil, de la disposición transitoria duodécima de dicho texto legal y de la disposición transitoria octava de la Ley 11/1981, de 13 de mayo, resulta que las sucesiones «mortis causa» abiertas después de la entrada en vigor de la Ley 5/2015, se rigen por la nueva legislación, todo ello con arreglo a la vecindad civil vasca de la causante al tiempo de su fallecimiento. En consecuencia, el sistema de legítimas aplicable será el reconocido por dicha ley, respetando en la medida de lo posible las disposiciones testamentarias otorgadas por aquella. A efectos de este expediente, el efecto esencial resulta del artículo 48 de la Ley 5/2015, conforme el cual, el causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita. 3. En segundo lugar, hay que recordar –en lo que coinciden también el registrador y el notario recurrente– que, en las sucesiones de derecho común, existe la necesidad de intervención de los legitimarios en los distintos casos de entrega de la cosa legada. Así, como regla general, el legatario no puede ocupar por su propia autoridad la cosa legada, sino que debe pedir su entrega y posesión al heredero o al albacea, cuando éste se halle autorizado para darla –artículo 885 del Código Civil, aplicable también a la sucesión vasca con carácter supletorio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 5/2015, de 25 de junio–. Pero existen excepciones a la regla general por ejemplo, que el prelegatario puede tomar posesión por sí mismo de la cosa legada, siempre que se trate de heredero único y en ausencia de legitimarios del causante (Resoluciones en los «Vistos»); el caso del artículo 81, letra a), del Reglamento Hipotecario, conforme el cual, puede practicarse la inscripción a favor del legatario de inmueble específicamente legado en virtud de escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios, si está facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada. Centrados en el supuesto de este expediente, del testamento de la causante resulta que la legataria otorgante del título calificado está facultada expresamente por la testadora para tomar posesión por sí misma de la cosa legada, y se acredita la existencia de otros legitimarios de la causante. Y en este punto es en el que difieren el calificador y el recurrente: en la distinta naturaleza que dan a la legítima vasca, y dependiendo de la misma, los distintos efectos que como consecuencia de una u otra naturaleza se pueden producir. 4. El registrador entiende que, la legítima vasca es de naturaleza «pars bonorum» o «pars hereditatis», es decir, que los legitimarios tienen derecho a una cuota de la herencia, y en consecuencia deben consentir la manifestación del legado otorgada por el legatario expresamente facultado para ocupar por sí mismo el bien legado. Efectivamente, hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos») según la cual, la legítima en el Derecho civil común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos españoles) se configura como una «pars bonorum» y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legatario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico. De ahí que, en Derecho civil común, se imponga la intervención del legatario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima, son operaciones en las que ha de estar interesado el legatario, para preservar la intangibilidad de su legítima. Se añade a esto, que la misma doctrina ha afirmado que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos, al pago de las legítimas. La dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores, así como, en su caso, a los legitimarios. Por otra parte, como motiva el registrador en su calificación, ha afirmado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 16 de marzo y 9 de junio de 2017), que la exigencia de que no existan legitimarios impuesta por el apartado a) del artículo 81 del Reglamento Hipotecario respecto de la inscripción de la escritura de manifestación del legado otorgada por el legatario a quien el testador ha autorizado para ocupar la cosa legada por sí mismo, no puede entenderse referida al legatario «pars valoris», habida cuenta de la naturaleza de esta legítima, y únicamente confiere el derecho a obtener en la sucesión del causante un valor patrimonial que este puede atribuirles por cualquier título, de suerte que el legatario es un simple acreedor del heredero (como sucede, por ejemplo, en el vigente derecho civil de Cataluña y Galicia). Nos queda la aplicación del artículo 81.a) del Reglamento Hipotecario a las legítimas «pars valoris bonorum», esto es, que pueden ser satisfechas con bienes extrahereditarios pero con afección de todos los bienes de la herencia a su pago. En este punto, como recuerda el registrador en su nota de calificación, aunque este Centro Directivo no se ha pronunciado expresamente, si lo ha tratado en la Resolución de 2 de agosto de 2016, en la que afirma que «(...) cuando la legítima es "pars hereditatis", "pars bonorum" o "pars valoris bonorum", el legatario, aunque no haya sido instituido heredero ni nombrado legatario de parte alicuota, puede interponer el juicio de

testamentaria y participar en la partición hereditaria si el testador no la hubiere ejecutado por sí mismo ni la hubiere encomendado a contador partididor. Además, mientras no se satisfagan las legítimas todos los bienes de la herencia están afectos al pago de las mismas (artículo 806 del Código Civil). Junto a la posibilidad de promover el juicio de testamentaria y la intervención en los actos particionales, el legitimario dispone de las acciones correspondientes para pedir el suplemento de legítima, la declaración de ser injusta la desheredación o la acción de preterición errónea o intencional. Pero 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. 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. Cuando la legítima es concebida como una "pars valoris" entonces adquiere una naturaleza distinta, ya que a través de una facultad concedida por la ley o por el legislador se convierte en la obligación de satisfacerla y adopta con ello el tipo de una obligación facultativa. Se convierte así la legítima en un crédito del legitimario frente al heredero, y de ahí que sea necesario el principio de publicidad para garantizar el posible pago de lo que la ley le reserva (...). El registrador concluye, a la vista de esta doctrina, en el carácter «pars bonorum» de la legítima reconocida al cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho inscrita, pero que aunque la Ley 5/2015 no se pronuncia expresamente sobre la naturaleza jurídica de la legítima vasca de los descendientes, sostiene que hay determinaciones que impiden calificar como meros acreedores del heredero a los descendientes legitimarios: que se considera como una limitación a la libertad de testar (título segundo, capítulo segundo, sección primera) y se define como una cuota sobre la herencia (artículo 48.1); que se dice que el causante está obligado a «transmitir» al legitimario (artículo 48.2), a diferencia de la «parte de libre disposición de la herencia» a que se refieren sus artículos 56 y 57; que el legitimario es denominado «heredero forzoso» (por ejemplo, en los artículos 33.2, 51.2 y 51.3) o, con mejor técnica, «sucesor forzoso» (artículos 56.1 y 58); que el cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho es definido como «usufructuario», no de crédito alguno sino de la mitad o de los dos tercios de los bienes del causante (artículo 52); que no hay ninguna calificación del legitimario como acreedor del heredero; que existiendo legitimarios, el comisario, a quien le corresponde designar sucesor, distribuir los bienes de la herencia y cuantas facultades se le atribuyan en orden a la transmisión sucesoria de los mismos, no podrá designar sucesores a otras personas (artículo 33.3); que al menos un legitimario con plena capacidad de obrar es llamado (por el artículo 43.5) a consentir los actos de enajenación a título oneroso realizados por el cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho designado comisario representante y administrador del patrimonio hereditario, cuando aquellos se refiriesen a bienes inmuebles, empresas y explotaciones económicas, valores mobiliarios u objetos preciosos; que los artículos 56 y 57 consagran unas normas sobre intangibilidad cualitativa de la legítima de los hijos o descendientes; que los apartados 2 y 3 del artículo 51 llevan aparejada la nulidad de las disposiciones sucesorias de contenido patrimonial, ineficacia que afecta incluso a terceros cuando hay lesión de la legítima colectiva de los descendientes; que si hubiese poder testatorio, la valoración de los bienes para fijar la legítima se hará, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60, esto es, por el comisario si no tuviese interés en la sucesión, o por el comisario con el contador-partididor que el causante hubiese designado, o por el comisario junto con los sucesores presuntos, o por decisión judicial. En consecuencia, entiende el registrador que la legítima vasca de los descendientes es una «pars bonorum», o cuando menos, una «pars valoris bonorum», y, por lo tanto, será necesaria la concurrencia de los legitimarios para la entrega y adquisición de la cosa legada. 5. El notario recurrente, parte de la consideración de que la legítima vasca es una legítima colectiva de libre disposición por el testador; que existe el mecanismo del apartamiento que puede ser expreso o tácito, (artículo 48.3 de la Ley 15/2015), de manera que la omisión del apartamiento equivale al tácito y que el causante de conformidad con el artículo 48.2, está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita, llegando al extremo, (en el apartado 48.4) de establecer una regulación completamente diferente de la preterición, sin conferir derecho alguno al preterido no intencionalmente, al determinar que la preterición, sea o no intencional, de un descendiente heredero forzoso, equivale a su apartamiento. Este Centro Directivo en Resolución de 20 de diciembre de 2018, ha afirmado, «(...) el artículo 48 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco establece lo siguiente: "El causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita", y en el artículo 49 dispone que: "La cuantía de la legítima de los hijos o descendientes es de un tercio del caudal hereditario". De la interpretación conjunta de ambos preceptos, se deduce que la legítima "estricta" en el sentido del Derecho común ha desaparecido, existiendo una legítima amplia global o colectiva, tal como ocurre en el derecho foral de Aragón, y tal como existía antes en el Fuero de Vizcaya, en el que la cuantía era de cuatro quintas partes de la herencia. En consecuencia, la norma vasca no atribuye derecho mínimo alguno al descendiente que no haya sido llamado en cuantía cierta y determinada (...) Todo esto, siempre que haya sido designado como heredero otro hijo o descendiente en la herencia (...) por lo que se ha de concluir en que la otra hija está excluida de la herencia (...) Por otra parte, como ha afirmado este Centro Directivo en la citada Resolución de 12 de junio de 2017, "no se trata de un problema de interpretación de un testamento sino de aplicación de la Ley. A este respecto, la evolución del Derecho Foral de Vizcaya, antecedente indiscutido en la regulación actual del Derecho Civil Vasco, ha sido clara: la Compilación de 30 de julio de 1959 admitía el apartamiento expreso o tácito, pero exigía que constara claramente la voluntad del testador de apartar de su herencia a descendientes (artículo 23). Posteriormente, la Ley 3/1992, de 1 de julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco, mantuvo la misma doctrina y reguló los efectos de la preterición no intencional, dando derecho al preterido a "una cuota igual a la del sucesor de igual grado menos favorecido" (artículo 54). Y la Ley 5/2015, de 25 de junio, actualmente vigente es clara; no exige que conste la voluntad expresa de apartar, y equipara al apartamiento la preterición, intencional o no". En consecuencia, con una aplicación literal de la ley vasca, habiendo sido reducido uno de los descendientes a la legítima estricta que por ley le corresponda, y no habiéndola conforme la nueva legislación vasca, se debe entender apartado de la herencia». Concluye el notario recurrente en que, a la vista de esta doctrina, que ha sido recogida por la jurisprudencia del Tribunal Superior del País Vasco, la legítima foral vasca tiene la misma naturaleza que la de Aragón, esto es, que se trata de una legítima colectiva. Pero esto, por sí solo, no le confiere la naturaleza de «pars valoris», por lo que el recurrente interpreta que la legítima vasca es una especie de «legítima colectiva de libre disposición por el testador, mediante el mecanismo del apartamiento que puede ser expreso o tácito» de manera que le nutra de los mismos efectos que la «pars valoris». Para ello, alega en el escrito de interposición, la esencia e importancia del apartamiento –incluido el tácito–, como forma tradicional e histórica que se trae de nuevo a la legislación de todo el País Vasco, lo que denomina un «sistema de cuño propio», configurado como una legítima colectiva de libre elección por el causante entre los posibles legitimarios y con una legítima

calculada sobre el valor económico de la herencia y que puede, en definitiva, atribuirse a título de herencia, legado, donación o de cualquier otro modo, pero que no supone derecho alguno sobre los bienes de la herencia, constituyendo, en todo caso, para el legitimario elegido, por medio del apartamiento expreso o tácito o para todos los legitimarios antes de producirse dicho apartamiento expreso o tácito, el derecho a recibir en el primero de los casos o, el de poder solicitar en el segundo, un tercio de ese valor económico como un derecho de crédito. En definitiva, el recurrente sostiene que se producen los mismos efectos de la legítima «pars valoris», y entre ellos, especialmente el de la no necesidad de la intervención de los legitimarios –ya que a su juicio están tácitamente apartados– en la toma de posesión de la cosa legada por el legatario cuando ha sido autorizado para hacerlo por sí mismo. Para sostener el carácter de «pars valoris» de la legítima foral vasca, el notario recurrente alega el carácter histórico de la legítima vasca como valor económico de la herencia; la interpretación lógica y sistemática, que en el artículo 48 de la Ley 5/2015, conceptúa la legítima como una cuota sobre la herencia, que se calcula por su valor económico; que la legítima puede atribuirse a título de herencia, legado, donación o de otro modo, subrayando así la naturaleza de la legítima como una «pars valoris», siendo que el heredero apartado conserva sus derechos frente a terceros cuando se lesione la legítima colectiva, esto es, que, en el caso de que efectivamente el testador haya dispuesto de los bienes a favor de quien no es legitimario será cuando los legitimarios puedan pedir hasta el valor de un tercio de la herencia. En definitiva, entiende el notario recurrente, que nada impide que la legataria pueda tomar posesión por sí sola del legado, cuando ella misma es legitimaria en la sucesión de la causante, y sin que ello, en ningún caso pueda generar perjuicio alguno a los demás legitimarios que, en todo caso, tendrán que estar a resultas de las demás disposiciones establecidas por la causante. 6. Así pues, para la resolución de este expediente, hay que determinar la naturaleza de la legítima foral vasca. La legítima es definida en el artículo 48.1 de la Ley 5/2015 como «una cuota sobre la herencia, que se calcula por su valor económico, y que el causante puede atribuir a sus legitimarios a título de herencia, legado, donación o de otro modo». De otros artículos de la misma ley vasca, resultan los indicios de la naturaleza de esta legítima: «Son legitimarios los hijos y descendientes (...)» (artículo 47); «el causante está obligado a transmitir la legítima a los legitimarios (...)» (artículo 48.2); cuantía de la legítima (artículo 49); sustitución y representación de los legitimarios (artículo 50); en apartamiento y preterición de los legitimarios, «la preterición de todos los herederos forzosos hace nulas las disposiciones sucesorias de contenido patrimonial»; (artículo 51.2); regulación de la intangibilidad de la legítima (artículo 56); en los artículos 58 a 60 se articulan las normas para el cálculo de la cuota de legítima, resultando que no solo se toma en consideración el valor neto de la herencia (activo menos pasivo) sino también el valor de ciertas donaciones otorgadas en vida por el causante («relictum» más «donatum»). Utilizó el legislador del Código Civil una terminología semejante a la que ahora utiliza el legislador vasco: «legítima es la porción de bienes de la cual el testador no puede disponer (...)» (artículo 806); «(...) las dos terceras partes del haber hereditario (...)» (artículo 808); «(...) la mitad del haber hereditario de (...)» (artículo 809); regulación de la preterición con unos efectos no diametralmente distintos de los recogidos en la ley vasca (artículo 814), y un amplio abanico de normas de regulación del cómputo u cálculo de la legítima. Alega el recurrente los antecedentes históricos para determinar la naturaleza de la legítima vasca. El legislador vasco, en el apartado cuarto de la Exposición de Motivos de la Ley 5/2015, alude a esos precedentes, de los cuales resulta el mantenimiento de la legítima aun cuando se produce en la nueva Ley una reducción y atemperación de la misma, precisamente porque la mayor parte del territorio vasco –causan excepción las zonas de Fueros de Vizcaya y de Ayala–, tal como el de Guipúzcoa y Álava, se nutrió continuamente y vivió tradicionalmente el Derecho sucesorio de Castilla: «En cuanto a la sucesión forzosa, hay grandes divergencias en nuestro Derecho histórico que convendría reducir en todo lo posible. El Fuero de Ayala mantiene la total libertad de testar que, dado el arraigo que esta libertad tiene en esa zona, se cree prudente mantener. Por lo demás, rige en muchos lugares el sistema de legítimas del Código Civil, salvo en Bizkaia, en la que la legítima, tomada de la Ley de Partidas que regía en Castilla, contraria a nuestra tradición, era de los cuatro quintos de la herencia, pese a que el Código Civil la hubiera reducido a dos tercios, uno de legítima estricta y el otro de mejora. El texto quiere establecer una legítima única de un tercio del patrimonio, para todo el País Vasco. Se estima que esta decisión es muy importante y contribuye mejor que cualquier otra a dar unidad al Derecho vasco y a aproximarlos a otras legislaciones europeas. La única salvedad es la que, una vez más, opera en el valle de Ayala, a fin de respetar su libertad absoluta de testar al otorgar testamento». En esta alusión a los precedentes históricos, no hay que olvidar que la zona de aplicación del Derecho Foral Vasco, en la historia, estuvo reducido a la zona del Señorío de Vizcaya –Bizkaia– excepto las doce villas no aforadas y el casco urbano de Bilbao, y a la zona de aplicación del Fuero de Ayala, siendo que no se aplicaba, además de las villas referidas, al resto de Álava y a Guipúzcoa. En consecuencia, aunque se extiende la aplicación de la actual normativa vasca a la totalidad del País Vasco y se reduce y adapta el concepto de los derechos forzosos a la nueva legislación, por reminiscencia histórica, sigue existiendo una legítima, que siendo colectiva no es la puramente formal como la navarra; y, que conforme resulta de la Exposición de Motivos de la Ley 5/2015, solo se mantiene en su concepto de legítima formal, en la zona del antiguo Fuero de Ayala, para la que se recoge en el artículo 89.1 de la Ley 5/2015 lo siguiente: «Los que ostenten la vecindad civil local ayalesa pueden disponer libremente de sus bienes como quisieren y por bien tuvieren por testamento, donación o pacto sucesorio, a título universal o singular, apartando a sus legitimarios con poco o mucho». Pues bien, a la vista de este precepto, a diferencia del resto de las zonas forales del País Vasco –en las que continúa existiendo la legítima–, en la del Fuero de Ayala, cabe la disposición libre de los bienes sin límite de legítimas. De otra forma no se entendería la existencia de este articulado específico relativo a este Fuero. Así pues, los antecedentes históricos, que nos serviría para las zonas tradicionalmente sujetas a la legislación vasca, no pueden ser tenidos en cuenta para la naturaleza de una legítima aplicable a la totalidad del País Vasco. Desde el punto de vista terminológico, en la Ley 5/2015, se recoge el término «herederos forzosos» o el de «sucesores forzosos» en numerosos artículos: el artículo 33.2 referido a las personas entre las que ha de elegir el comisario a falta de otras designaciones del testador; el artículo 51.2, conforme el cual la preterición de todos los herederos forzosos hace nulas las disposiciones sucesorias de contenido patrimonial; el artículo 51.3, que se refiere al heredero forzoso apartado expresa o tácitamente, para la conservación de sus derechos frente a terceros cuando el testamento lesione su legítima colectiva; en el artículo 56.1, regulando en el campo de la intangibilidad de la legítima, los efectos de la sustitución o gravamen que exceda de la parte de libre disposición, a no ser que sea a favor de sucesores forzosos; el artículo 58, en el que se consideran donaciones computables las hechas a favor de quien no sea sucesor forzoso; en el régimen del ejercicio del poder testatorio y las cautelas en favor de terceros, la necesidad de la intervención de «cualquiera de los legitimarios con plena capacidad de obrar (...)». Y los referidos artículos 47 y 48, en los que se utilizan los términos «legítima» y «legitimarios» con semejantes parámetros a los del Código Civil. Solo la figura del apartamiento, sostiene las importantes diferencias. 7. En cuanto a la pretendida consideración de la legítima foral vasca como un derecho de crédito, tan solo hay una aproximación

a esta concepción en la Ley 5/2015, que es la recogida en el artículo 52.1, en el que se regula el derecho del cónyuge superviviente o de la pareja de hecho, y que define como «el derecho de usufructo de la mitad de todos los bienes del causante si concurren con descendientes». De esto resulta que es calificado como un usufructuario de una cuota y no como un acreedor de los herederos. De la misma forma que ocurre con el Derecho Civil Foral de Aragón, paradigma de la legítima colectiva –cuya naturaleza es «pars valoris bonorum»–, en la Ley 5/2015 que también ha acogido esa forma de legítima, no existe ninguna mención a la calificación del legitimario como acreedor de los herederos. Ciertamente, que como sostiene el recurrente, en el artículo 479 del Código Civil de Derecho de Aragón, se recoge una norma especial para habilitar la posesión del legado, de manera que el legatario de cosa cierta y determinada existente en el caudal hereditario, puede, por sí solo, aun habiendo legitimarios, tomar posesión de la misma y, si fuera inmueble, obtener la inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad en virtud de la escritura pública en que formalice su aceptación. Pues bien, precisamente porque la naturaleza de la legítima en Aragón, aunque colectiva, no es una «pars valoris», es por lo que el legislador aragonés ha introducido esta norma especial para la toma de posesión del legado, de manera que en ningún otro precepto de la ley foral aragonesa se califica la legítima aragonesa como de valor. Por otra parte, si el legislador vasco hubiera querido introducir una norma semejante, lo habría hecho. El recurrente menciona una configuración del derecho del legitimario gallego, como un valor económico o crédito dentro de un sistema de legítima individualizada para cada uno de los herederos, que establece que el legitimario no tiene acción real para reclamar la legítima y será considerado a todos los efectos, como un acreedor (artículo 243 de la Ley de Derecho Civil de Galicia), de manera que en la norma vasca sería parecido, pero referido a la legítima colectiva. Pues bien, siendo un argumento consistente, lo cierto es que en la legislación vasca no existe norma semejante. Alega el recurrente, que por aplicación supletoria del artículo 887 del Código Civil, al tratarse de un legado de cosa cierta y determinada, debe considerarse preferente. Pues bien, precisamente el artículo 887 del Código Civil recoge una prelación de legados a los efectos de su reducción en el caso de no ser suficiente el caudal hereditario para cubrirlos, pero esto no significa que esté autorizado el legatario preferente para aplicar la prelación unilateralmente por sí mismo. 8. Además, como recoge el registrador, hay otras situaciones contenidas en la Ley 5/2015, que alejan la naturaleza de la legítima vasca de la de un derecho de crédito: que al menos un legitimario con plena capacidad concorra a consentir los actos de enajenación a título oneroso realizados por el cónyuge o pareja superviviente designado comisario representante y administrador del patrimonio hereditario cuando se refieren a bienes inmuebles, empresas y explotaciones económicas, valores mobiliarios u objetos preciosos (artículo 43.5 de la Ley 5/2015). Esta disposición recuerda la necesidad de concurrencia de los legitimarios de derecho común en la disposición de bienes administrados por el delegado con la facultad de mejorar del artículo 831 del Código Civil, en cuya versión de «fiducia sucesoria de derecho común», se aprecia el auténtico límite que supone la legítima «pars bonorum» a la delegación de la facultad de mejorar, a través de la necesidad de ese consentimiento de los legitimarios. Alega a esto el recurrente que, la intervención del legitimario lo es para mantener la esencia de la legítima colectiva y que es por esto que, se exige la intervención de al menos uno de los legitimarios. Así, esta concurrencia de al menos un legitimario para esos actos de enajenación a título oneroso realizados por el cónyuge viudo o pareja superviviente designado comisario, representante y administrador, lo es a los efectos de control y protección de la legítima ante las enormes facultades del comisario, a quien se puede encomendar (artículo 30) por el testador la designación de sucesor, la distribución de los bienes y cuantas facultades sean necesarias para la transmisión sucesoria de los mismos, con funciones o poderes semejantes a los de un heredero de confianza. Pues bien, efectivamente, la intervención de uno de los legitimarios junto con el comisario, supone una protección de la legítima colectiva, pero como complemento y protección de esa cuota de legítima ante las inmensas facultades del comisario hasta que no se produzca la designación del heredero o la distribución de los bienes. Siendo que, en el supuesto de este expediente, no ha sido instituido tal comisario, no estamos en esa situación, y por lo tanto no es el caso ni esto convierte la legítima en un derecho de crédito. Señala el registrador que la regulación de la intangibilidad cualitativa de la legítima (artículos 56 y 57) no concilia con el pretendido carácter de derecho de crédito de la legítima, y alega de nuevo el recurrente que se trata de una protección de la legítima colectiva y que esa regulación de la intangibilidad de la legítima es absolutamente distinta de la de derecho común. Pues bien, lejos de lo que sostiene el recurrente, la regulación de la intangibilidad de la legítima en el Derecho vasco, presenta similitud con la del derecho civil común, aunque con las diferencias propias de la existencia del apartamiento, de manera que en caso de que el derecho del legitimario fuera un derecho de crédito, no sería precisa tal regulación. Así, los efectos de nulidad de disposiciones y de conservación de derechos frente a terceros, que señala la ley (artículo 51) para los casos de preterición de todos los herederos forzosos y lesión de la legítima colectiva en el caso de apartamiento total de herederos forzosos, no se concibe ni sería precisa en el caso de que la legítima fuera un derecho de crédito; igualmente ocurre con la intervención del sucesor presunto en la valoración de los bienes para fijar la legítima (artículo 60), que sería innecesaria en una «pars valoris». Así, en el artículo 51.2 se establece que «la preterición de todos los herederos forzosos hace nulas las disposiciones sucesorias de contenido patrimonial». Pues bien, si la naturaleza de la legítima vasca fuera la de un derecho de crédito, en el caso de perjuicio de la misma, no llevaría aparejada la nulidad, sino la rescisión propia de las acciones por causa de la lesión de este tipo. 9. Alega el recurrente que la posibilidad del apartamiento tácito y la legítima colectiva, –o el hecho de que no haya legitimarios individuales– hace que no se pueda exigir la aplicación del artículo 81.a) del Reglamento Hipotecario, ya que el mecanismo del apartamiento expreso o tácito determina que no se sepa hasta el final quienes serán los destinatarios de los bienes. Efectivamente, la distribución desigual que puede hacer el testador en virtud de la legítima colectiva, permite un amplio abanico de actuaciones, pero esto no significa que el llamado en menos haya sido apartado. Pues bien, siendo que, en el supuesto de este expediente, han sido instituidos todos los hijos como herederos, además de legatarios, no se les puede considerar como apartados ni expresa ni tácitamente, por lo que parece necesaria su intervención a los efectos de determinar al menos el activo y pasivo del inventario, aun cuando desde un punto de vista individual, resulte un resultado exiguo para el legitimario no apartado. También alega el recurrente que, los artículos 19 y 20 de la Ley 5/2015, referidos a la sucesión universal o particular, determinan que el sucesor a título particular puede hacer valer su derecho contra los herederos universales para exigir la entrega o pago del legado, lo que a su juicio ratifica el carácter autónomo de la actuación del legatario. Pues bien, la acción que le concede este precepto para hacer valer su derecho, lo es precisamente, porque no puede ocupar por su propia autoridad la cosa legada. Así pues, recapitulando, la legítima foral vasca es colectiva, cabe el apartamiento de los legitimarios tanto de forma expresa como tácita, pero esto no significa, que el legitimario no apartado pueda tener unos mecanismos de defensa para el amparo de su derecho, aunque sea mínimo, puesto que, aunque colectiva, la naturaleza sigue manteniéndose como «pars valoris bonorum». En consecuencia, en este expediente, al existir legitimarios, implica la necesaria intervención de los mismos, ya que no se cumplen todas las exigencias del caso del artículo 81.a) del

Reglamento Hipotecario –la inscripción a favor del legatario de inmueble específicamente legado en virtud de escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios, si está facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada–. En el concreto supuesto de este expediente, del testamento de la causante resulta que la legataria otorgante del título calificado está facultada expresamente por la testadora para tomar posesión por sí misma de la cosa legada, y se acredita la existencia de otros legitimarios de la causante, que no han sido apartados ni expresa ni tácitamente –ya que han sido instituidos como herederos–, por lo que se hace necesaria la intervención de los mismos en la entrega del legado. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 4 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11017.pdf>

- R. 4-7-2019.- R.P. Posadas.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver la R. 20.09.2017), en interpretación conjunta de los arts. 671 y 651 LEC. Esta vez en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que no constituyen vivienda habitual. Ver el texto de los dos artículos aplicados y las resoluciones que han coincidido en esta doctrina en comentarios a la R. 20.09.2017. Téngase en cuenta que si la finca es vivienda habitual del deudor el porcentaje sube al 70 %. R. 04.07.2019 (Harri Hegoalde 2, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Posadas) (BOE 27.07.2019).

Resolución de 4 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Posadas a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. En el recurso interpuesto por don A. O. B., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Harri Hegoalde 2, S.A.U.», contra la negativa de la registradora de la propiedad de Posadas, doña Marta Ruiz Rocamora, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Hechos I En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Posadas se tramitó el procedimiento de ejecución número hipotecaria 278/2015 en el que se dictó decreto, de fecha 19 de septiembre de 2018, por el que se adjudicó la finca, por cesión de remate, a «Harri Hegoalde 2, S.A.U.». Dicha adjudicación se verificó a instancias del ejecutante, después de que la subasta hubiera quedado desierta y considerando que la finca hipotecada no constituía vivienda habitual del ejecutado, por la totalidad de lo adeudado por todos los conceptos, de conformidad con lo previsto en el artículo 671, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La finca estaba tasada a efectos de subasta en 120.453,75 euros, y la adjudicación se verificó por la cantidad de 58.658,57 euros, es decir, un 48,70 % de dicho valor. II Presentado testimonio del citado decreto en el Registro de la Propiedad de Posadas, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento de present. 966/155 Juzgado 1.ª Instancia n.º 2 de Posadas. Fecha presentación: 11/02/2019 Autos: Ejecución hipotecaria 278/2015. Con fecha 18 de febrero de 2019, Marta Ruiz Rocamora, registradora de la propiedad de Posadas, ha emitido la siguiente nota de calificación negativa en relación al documento anteriormente referenciado. Antecedentes de hecho. Primero. Presentado a las 12:29 horas del día 11 de febrero del corriente testimonio firmado en Posadas el 4 de febrero de 2019 por don S. L. G., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número dos de Posadas, relativo al Decreto de adjudicación dictado en Posadas el 19 de septiembre de 2018, en los Autos de Ejecución hipotecaria 278/2015, que motivé al asiento 966 del tomo 155 del Diario. En el día de la fecha el citado documento ha sido objeto de calificación negativa por la Registradora que suscribe, apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción solicitada. Segundo. Tal y como resulta del Decreto cuyo testimonio se presenta, en el procedimiento de ejecución hipotecaria de referencia se celebró la subasta de la finca registral 4.813 de Fuente Palmera, que quedó sin efecto por falta de licitadores. El ejecutante, Cajasur Banco, S.A.U., solicitó la adjudicación de la misma por la cantidad que se le adeudaba por todos los conceptos. Una vez aprobada la liquidación de intereses y tasación de costas y cedido el remate a le entidad Harri Hegoalde 2, S.A.U., se dicta Decreto por el que se aprueba dicha cesión de la adjudicación por la cantidad de cincuenta y ocho mil seiscientos cincuenta y ocho euros con cincuenta y siete céntimos.– Dicha cantidad se corresponde con un porcentaje de 48,70 % del valor de tasación fijado, que ascendía a 10.453,75 euros. En base a los principios generales recogidos en el artículo 3 del Código Civil, la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de realizarse conjuntamente con los artículos 651 y 670,4 de dicho cuerpo legal, de tal manera que, aunque el ejecutante solicite la adjudicación de la finca por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación no podrá realizarse nunca por una cantidad inferior al 50 % del valor de tasación de la finca. En otro caso, se rompería el equilibrio que el legislador estableció entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación literal del artículo 671 no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte y el enriquecimiento de la otra. Así lo exigen las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión recogido en el artículo 24 de la Constitución Española. El artículo 670,4, para el caso de que sí hubiera postores y las posturas fueran interiores al 70 % de la subasta, prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior al 50 % de valor de tasación, siempre que cebra, al menos, la cantidad por la que se despachó ejecución, incluyendo la previsión de intereses y costea. Ahora bien, en este caso, como garantía complementaria, la Ley atribuye al Letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes oídas las partes y establece que, en el caso de que ole realice el remate en dichos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial con sus garantías adicionales parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que, en esta hipótesis, será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el citado artículo 670.4. Fundamentos jurídicos: Primero. La calificación registral de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Segundo. En relación con el defecto señalado en el anterior antecedente segundo. Artículos 24, 117 y

118 de la Constitución española, 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria, artículos 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20/09/2017, 16/02/2018, 23/03/2018, 20/04/2018, 6/09/2018 y 15/11/2018, enero otras. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y denles disposiciones de pertinente aplicación, el registrador que suscribe resuelve: 1) Calificar desfavorablemente el documento presentado el defecto que resulta del anterior antecedente segundo. 2) Suspender la práctica de la inscripción solicitada hasta la subsanación de citado defecto. 3) Notificar esta calificación al presentador del documento y a la autoridad judicial que lo ha expedido, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con el artículo 123 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el párrafo anterior. La presente nota de calificación (...). Posadas, 18 de febrero de 2019.–La Registradora de la Propiedad, Fdo. Marta Ruiz Rocamora.» III Conforme a lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, el presentante solicitó calificación sustitutoria, que, con arreglo al cuadro de sustituciones, correspondió a la registradora de la propiedad de Córdoba número 1, doña María Elena Calvo Fernández, quien resolvió confirmar la calificación de la registradora sustituida, según acuerdo de fecha 22 de marzo de 2019. IV Contra la nota de calificación sustituida, don A. O. B., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la entidad «Harri Hegoalde 2, S.A.U.», interpuso recurso el día 15 de abril de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos: Hechos y fundamentos de Derecho: Primero. (...). Tercero. Ante esta manifiesta indefensión que se crea a esta parte por imposibilitarse la inscripción del dominio, nos vemos obligados a interponer el presente recurso gubernativo. Entiende esta parte que el registrador de la propiedad debe cumplir las sentencias y demás resoluciones de Jueces y Tribunales como dispone el artículo 118 de la Constitución Española. Artículo 118. Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto y debe de inscribir el dominio y derechos reales salvaguardados por los Tribunales salvo inexactitud de lo establecido en la Ley como dispone el artículo 1 de la Ley Hipotecaria: Artículo 1. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. A mayor abundamiento, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece que la función del registrador se limitará a examinar la corrección de la competencia del Juzgado, del procedimiento y resto de formalidades extrínsecas. Artículo 100. La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. A este respecto indicaremos, que la interpretación que se realiza en la calificación del registrador se extralimita de sus funciones ya que el decreto de adjudicación a favor de mi representada se ajusta a la legalidad vigente, como perfectamente ha sido corroborado por el Juzgado de Instancia. El registrador se ha permitido la licencia de hacer una interpretación tan extensiva que nos lleva a pensar que ha re legislado la norma establecida en el artículo 671 LEC, ya que no se desprende su literal en ningún caso, la adjudicación para el supuesto que nos ocupa por el 50 % del tipo, dado que mi representada tiene la libre opción de pedir la adjudicación por el importe total del adeudo. Se ha efectuado una interpretación amplia y errónea del artículo 671 LEC (subasta sin posterior que es el caso que nos ocupa), junto con los artículos 670 LEC –subasta con posteriores, y artículo 655 LEC– subasta de bienes muebles, estos dos últimos preceptos no aplicables a nuestro supuesto. Ya que estamos ante supuesto de subasta sin posteriores de bienes inmuebles-local comercial, por lo que la adjudicación por el importe de total adeudo, se ha efectuado a favor de mi mandante conforme a la legislación establecida. El artículo 3 del Código Civil, permite realizar una interpretación extensiva de las normas cuando estas no están actualizadas a los tiempos, para adecuarlas a la realidad histórico-social-económica de la actualidad. Para el supuesto que nos ocupa, entendemos que no ha lugar a la aplicación del precitado artículo del Código Civil, dado que hay legislación reciente y en concreto la Ley 1/2013 de 14 de mayo, la cual entró en vigor como se recoge en su exposición de motivos, para adecuar la Ley de Enjuiciamiento Civil y Ley Hipotecaria a la realidad social de crisis económica que vive actualmente España y para proteger los intereses de los deudores hipotecarios. En la citada Ley 1/2013 se incluyen numerosas medidas protectoras del deudor hipotecario, entre las cuales se destacan: 1. Reducción del aval para la puja en subasta por terceros del 20 % del tipo de subasta al 5 %. 2. Ampliación de plazo de depositar el remate en subasta por parte de 3.º 3. Se limita en caso de vivienda habitual el porcentaje de costas al ejecutado, fijando un límite máximo del 5 % del importe reclamado. 4. Se aumenta el límite mínimo de adjudicación en subasta judicial de las viviendas habituales, del 50 % al 60 % o 70 % del tipo de subasta, según el caso. Pues bien, el supuesto que nos ocupa el propio legislador ha modificado el artículo 671 LEC en la Ley 1/2013 y de su literal no se desprende lo fundamentado por el registrador en su calificación negativa, ya que si lo pretendido fuera lo alegado por el registrador lo hubiera hecho constar el citado literal con la eliminación del literal adjudicación «o por la cantidad que se deba por todos los conceptos», pero no se ha verificado esta eliminación en la nueva redacción del artículo 671 LEC introducida por la Ley 1/2013 de 14 de mayo. Cuarto. Del mismo modo tenemos que indicar que ya el TS en Sentencia de fecha 21 de noviembre de 2017 recurso 1209/2015 vino de decir que la «función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. Lo que aquí se pretende por el registrador es amparar a los deudores hipotecarios, los cuales como parte del procedimiento judicial han tenido posibilidad de protegerse en sede judicial y el Tribunal ha velado por la tramitación del procedimiento dentro de la legalidad vigente e imposibilidad de indefensión de los mismo, por lo tanto, la calificación recurrida por esta parte, únicamente pretender entrar en el fondo del título que pretendemos inscribir». V La registradora de la propiedad de Posadas, doña Marta Ruiz Rocamora, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo y 5 y 25 de abril de 2019. 1. El objeto de este expediente es la calificación registral de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que la finca objeto de adjudicación había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 120.453,75 euros. Celebrada la correspondiente subasta, esta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de las fincas (que no constituyen vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 58.658,57 euros, es decir, un 48,70 % de dicho valor. La registradora, aparte de otro defecto que no ha sido recurrido, se opone a la inscripción al entender que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con otros preceptos del mismo cuerpo legal conforme a la doctrina de este Centro Directivo. Ello significa que, no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación no podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca, sin cumplir los trámites previstos en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El recurrente considera que la adjudicación se ha ajustado estrictamente a lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. El caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en la Resolución de 20 de septiembre de 2017, y conforme a lo que en ella se sostuvo, y que ha sido reiterado en otros fallos posteriores (Resoluciones de 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo y 5 y 25 de abril de 2019), habrá de resolverse el recurso. Respecto de la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquéllas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Además de la posibilidad de acudir al procedimiento general de apremio regulado en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 129.1 de la Ley Hipotecaria prevé: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V.b) o mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Dicho procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el Título IV de dicha ley, pero con las especialidades que recoge su capítulo V. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que «este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el artículo 132 prevé (en la actualidad, artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrado en el artículo 24.1 CE». Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Afirma la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de

cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Además, debe tenerse en cuenta lo que establece el artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria: «A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: (...). 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores». Es, por tanto, esencial analizar si la adjudicación se ha realizado correctamente, para determinar si hay sobrante que haya de ser consignado a disposición de los titulares de cargas posteriores. No se olvide que esas cargas posteriores están inscritas en el Registro y corresponde al registrador asegurarse de que dichas titularidades registrales no se cancelan sin que se cumplan todas las garantías que el legislador ha dispuesto en su beneficio: a) que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca (artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria); y, b) que la adjudicación se ha verificado de acuerdo con lo que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil y que, en su caso, ha resultado un precio superior al crédito reclamado por el actor ejecutante, quedando en consecuencia una cantidad sobrante a disposición de estos titulares registrales que van a ver cómo se cancelan sus derechos inscritos como consecuencia de la ejecución (artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria).

3. El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, aplicable al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, dispone: «Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien». Con base en los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» resulta que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 % del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra. El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta. Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurran a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70 % del valor de subasta. Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el 70 %, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60 % de su valor de tasación y a la mejor postura. El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente». Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50 % del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil).

4. Es cierto, como ha afirmado este centro directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Así lo confirma la Sentencia número 261/2015, de 13 de enero, de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «El enriquecimiento injusto no puede radicar única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50 %, porque esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto». Pero hay que

entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley, conforme antes se ha expuesto. Si se respetan estos límites, no cabrá hablar de enriquecimiento injusto, salvo que, como la propia Sentencia de 13 de enero de 2015 señala, «tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante». 5. Conviene recordar cómo este Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta». Por último, debe resaltarse que, aunque Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 4 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11018.pdf>

- R. 4-7-2019.- R.P. Illescas N° 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver la R. 20.09.2017), en interpretación conjunta de los arts. 671 y 651 LEC. Esta vez en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que no constituyen vivienda habitual. Ver el texto de los dos artículos aplicados y las resoluciones que han coincidido en esta doctrina en comentarios a la R. 20.09.2017. Téngase en cuenta que si la finca es vivienda habitual del deudor el porcentaje sube al 70 %. R. 04.07.2019 (Mosacata, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Illescas-1) (BOE 27.07.2019).

Resolución de 4 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Illescas n.º 1 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. En el recurso interpuesto por don C. R. V., en nombre y representación de «Mosacata, S.L.U.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García-Trevijano Nestares, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Hechos I En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Illescas se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 648/2009 en el que se dictó decreto, de fecha 21 de abril de 2017, por el que se adjudicó la finca a «Mosacata, S.L.U.». Dicha adjudicación se verificó a instancias del ejecutante, después de que la subasta hubiera quedado desierta y considerando que la finca hipotecada no constituía vivienda habitual del ejecutado, por la totalidad de lo adeudado por todos los conceptos, de conformidad con lo previsto en el artículo 671, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La finca estaba tasada a efectos de subasta en 916.795, 65 euros, y la adjudicación se verificó por la cantidad de 304.021, 97 euros, es decir, un 33,16 % de dicho valor. II Presentado testimonio del citado decreto en el Registro de la Propiedad de Illescas número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación. A solicitud del presentante el trece de marzo de dos mil diecinueve, la extendiendo en relación con la totalidad de la finca 11.818 de Seseña, conforme a los artículos 18, 66, 323 y concordantes de la Ley Hipotecaria, a continuación del documento arriba identificado, por los siguientes Hechos: 1. En el precedente cuadro se identifica el documento calificado, su clase, objeto, autoridad, fecha y procedimiento, y los datos de su presentación en este Registro de la Propiedad. 2. La finca 11.818 de Seseña figura inscrita a favor del deudor y gravada con la hipoteca que se ejecuta. 3. Seguido procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 648/2009 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Illescas. se celebró la subasta de la finca 11.818 de Seseña, tasada en la suma de 916.795,65. Dicha subasta quedó desierta por falta de licitadores, por lo que el ejecutante solicitó la adjudicación de la finca por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que ascendía a la suma de 304.021,97; suma por la que, en decreto de fecha 21 de abril de 2017, se adjudicó la finca a Mosacata S.L., por cesión de remate. Fundamentos de Derecho: 1. La adjudicación de la finca no puede efectuarse por cantidad inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la suma que se le deba por todos los conceptos, toda vez que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con el artículo 651 del mismo cuerpo legal, y de acuerdo con las exigencias derivadas del principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión. Así resulta de lo dispuesto en los artículos: – 24 de la Constitución Española; – 1 y 18 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario y concordantes de ambos textos legales; – 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; – 3 del Código Civil. La Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado reiteradamente en el sentido indicado, entre otras, en Resoluciones de 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero de 2018, y 5 y 6 de septiembre de 2018. 2. Tracto sucesivo. La finca se adjudica a la mercantil Mosacata S.L., persona distinta del actor; y del testimonio del Auto resulta que la subasta de la finca quedó desierta por falta de licitadores. El principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria impide inscribir tal adjudicación sin la justificación –título y modo, artículo 609 del Código Civil– de la subentrada del tercero, que ni es parte ni es licitador. Acuerdo: En base a los anteriores hechos y fundamentos suspendo las inscripciones solicitadas respecto de la finca. El defecto señalado, tiene el carácter de subsanable. No se ha solicitado la anotación de suspensión prevista en el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria. Calificación alternativa: (...) Illescas, a 14 de marzo de 2019 (firma

ilegible) Fdo.: José Ernesto García-Trevijano Nestares.» III Contra la anterior nota de calificación, don C. R. V., en nombre y representación de «Mosacata, S.L.U.», interpuso recurso el día 15 de abril de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos: «Fundamentos de Derecho: I. Las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (art. 324 Ley Hipotecaria). II. Está legitimada para interponer este recurso Mosacata SLU por ser la persona jurídica adjudicataria de la finca a cuyo favor se ha de practicar la inscripción [art. 325.a) Ley Hipotecaria]. III. Fondo del asunto. Primero. El único defecto objeto de impugnación es que, según el Registro de la Propiedad n.º 1 de Illescas, la adjudicación de la finca no puede realizarse por cantidad inferior al 50 % del valor de tasación, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la suma que se le deba por todos los conceptos, toda vez que la interpretación del art. 671 Ley de Enjuiciamiento Civil debe hacerse de forma conjunta con el artículo 651 del mismo cuerpo legal. La cuestión objeto de este recurso queda así circunscrita a la interpretación que debe hacerse del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante la LEC), si tras celebrada una subasta sin postores de un bien inmueble que no es vivienda habitual puede el acreedor hipotecario pedir la adjudicación indistintamente por el 50 % de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, en este último supuesto con independencia de la cuantía de la deuda (como sostiene la entidad recurrente), o debiendo entenderse que se adjudica por la cantidad que se le deba por todos los conceptos solamente cuando la deuda es superior al 50 % del valor de tasación del inmueble pero no cuando es inferior a ese porcentaje (postura que sostiene el Registro de la Propiedad). De entrada llamamos la atención que el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante la LEC), se encuentra ubicado dentro del libro III, título IV, capítulo 4, sección 5 titulada: De la subasta de bienes muebles. Dicho esto, discrepamos de la calificación registral toda vez que la interpretación del artículo 671 de la LEC, no puede hacerse de forma conjunta con el art. 651 del mismo cuerpo legal, porque esa interpretación está vedada por el artículo 691.4 de la LEC. En efecto, el art. 691.4 LEC establece que: "4. La subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para la subasta de bienes inmuebles". En el caso que nos ocupa se trata de una subasta de bien inmueble hipotecado, por lo que no se puede aplicar el artículo 651 de la LEC referido a la adjudicación al ejecutante de bienes muebles. Es patente la voluntad del legislador de excluir las reglas de la subasta de bienes muebles en sede de ejecución hipotecaria de bienes inmuebles, puesto que establece que en la subasta de bienes hipotecados (ya sean muebles o inmuebles) se aplican las reales de las subastas de bienes inmuebles (no las de muebles), por lo que resulta improcedente hacer una interpretación del artículo 671 LEC teniendo en cuenta el artículo 651 del mismo texto legal. La subasta sin postores de bienes inmuebles hipotecados está regulada por el artículo 671 y es el único que debemos aplicar. No estamos ante una ejecución de bienes muebles y, por lo tanto, no se puede aplicar el artículo 651 de la LEC con el fin de sostener una interpretación del artículo 671 LEC. La regulación que contempla el artículo 671 LEC es omnicompreensiva, esto es, el precepto regula con minuciosidad y vocación de exclusividad y plenitud el supuesto de que no haya postores en la subasta en sede de una ejecución de bienes inmuebles. No hay en su regulación ninguna laguna que deba ser colmada acudiendo a una improcedente aplicación analógica de normas: Por lo tanto, no precisa en absoluto ser completado por el artículo 651 de la LEC, que regula el supuesto de la ausencia de postores en la ejecución de bienes muebles, por lo que consideramos que esa interpretación del Registro de la Propiedad es contraria al artículo 691.4 LEC. Segundo. Una vez sentado lo anterior, se trata de interpretar ese artículo 671 de la LEC para el caso de subasta sin postores de vivienda no habitual. Centrándonos en ese artículo 671 LEC, su redacción deriva de la Ley 1/2013 de 14 de mayo. Observamos que en él se distinguen dos supuestos: (i) por un lado si se trata de vivienda habitual; (ii) por otro, si es una subasta de inmueble que no es vivienda habitual. En nuestro caso el inmueble subastado y adjudicado a mi mandante no es vivienda habitual, como expresamente recoge el hecho segundo del testimonio del Decreto de (...) En el caso de subasta sin postores de inmuebles que no son vivienda habitual, el artículo 671 LEC, en su redacción aplicable, (que es la otorgada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, aplicable en virtud de lo prevenido en su disposición transitoria cuarta), establecía que si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien, y si no se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor puede pedir la adjudicación del bien "por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos". Adelantamos ya que la conjunción disyuntiva "o" –(...)-, a nuestro juicio deja bien claro que el legislador, en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en el supuesto de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas: a) Pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Pues bien, una correcta interpretación del precepto en cuestión debe partir de su interpretación literal o gramatical, y en este sentido la norma es clara en cuanto faculta al ejecutante para adjudicarse los bienes por el 50% de su valor de tasación o por la cantidad que se deba por todos los conceptos y lo hace precisamente incluyendo una "o" de carácter disyuntivo entre ambas posibilidades, de suerte que no resultan exigibles acumuladamente ambas circunstancias. Tampoco una interpretación sistemática de la norma, nos lleva a entender que el legislador exija que la adjudicación de bienes al ejecutante lo sea por la cantidad que se le deba por todos los conceptos cuando la deuda sea superior al 50 % del valor tasación del inmueble, pero no cuando sea inferior a ese porcentaje entre otras razones, como ya hemos apuntado, porque el artículo 691.4 LEC establece que a la subasta de bienes hipotecados se le aplicarán las reglas señaladas por la LEG para la subasta de bienes inmuebles, por lo que está vedando la aplicación a esas subastas de normas de la subasta de bienes muebles (como puede ser el art. 651 LEC). Así las cosas, una recta interpretación del artículo 671 LEC conduce a que el acreedor ejecutante dentro del plazo de veinte días legalmente establecido, pueda solicitar la adjudicación del inmueble no vivienda habitual que se ejecuta por no haber concurrido postores a la subasta señalada, y esa petición puede hacerla indistintamente con referencia a dos posibles precios: a) por el 50 % de su valor tasación; y b) por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, sin que la Ley exija ni prevea que solo pueda optar por el 50% del valor de tasación cuando la deuda que se reclama sea inferior a ese porcentaje (que es la postura mantenida por el Registro de la Propiedad). La decisión de optar por una u otra es del ejecutante. El Registro de la Propiedad no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor, pues de admitirse la tesis registral se estaría cercenando una opción que la Ley concede al acreedor ejecutante. Y este es el criterio seguido por la inmensa mayoría de nuestras Audiencias Provinciales así, por ejemplo: – El Auto n.º 129/2015 de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 14.ª) del 21 de mayo de 2015. dice: "...la hipoteca se constituye sobre vivienda no habitual, y las razones de justicia material que acertadamente se argumentan en el auto, no son cuestionadas por esta sala, pero la actuación de los órganos judiciales se ha de regir por el principio de legalidad (artículo 9.3 y 117 CE) al que nos encontramos sometidos jueces y tribunales. Es al legislador al que corresponde introducir en el ordenamiento jurídico aquellas previsiones que se consideren oportunas para establecer el necesario reequilibrio de intereses en conflicto y dar respuesta legal a los problemas que está generando la actual situación económica en

relación a las ejecuciones de hipotecas. En definitiva, la cuestión objeto de este recurso queda así circunscrita a la interpretación que debe hacerse del artículo 671 de la LEC, el cual resulta aplicable por remisión del artículo 691. 4, esto es si tras celebrada la subasta sin ningún postor, puede el acreedor hipotecario pedir indistintamente la adjudicación de los bienes por la cantidad que se le deba por todos los conceptos por el 50 por 100 de su valor de tasación... La opción de la ejecutante, no supone un abuso de derecho ni mala fe en su proceder, sino tan sólo la legítima opción de ejecución de un derecho en el marco y sede de un procedimiento de ejecución hipotecario". – Resulta muy claro el Auto n.º 344/2016 de la Audiencia Provincial de Málaga (sección 5.ª) de 21 de abril de 2016, cuando refiriéndose al artículo 671 de la LEC, en caso de inmueble que no sea vivienda habitual razona que "la normativa legal establece una disyuntiva en favor de la acreedora ante la no comparecencia de licitadores a la subasta, cual sucedió en nuestro caso, bien la adjudicación de los bienes subastados por el 50 % de su valor de tasación 'o' la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, quedando patente que la ahora apelada accedió a la segunda de las alternativas que le eran concedidas, sin que, en modo alguno, sea de observar infracción normativa alguna...". – Por su parte, el Auto n.º 320/2015 de la Audiencia Provincial de Cádiz (sección 8ª), de 15 de diciembre de 2015, razona lo siguiente: "(...) Estamos de acuerdo con ese razonamiento, pues nos parece que efectivamente el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no proporciona fundamento para una conclusión distinta ya que establece claramente una disyuntiva y permite al ejecutante optar entre la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien salió a subasta o por la cantidad debida por todos los conceptos". – En igual línea, el Auto n.º 37/2015 de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 14.ª de 12 de febrero de 2015, establece: "(...) la interpretación propuesta en la resolución apelada, aunque sugerente, no podemos compartirla porque es contraria a las más elementales reglas hermenéuticas que disciplinan la interpretación pues vista la literalidad del párrafo 1.º del artículo 671 LEC (si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos) parece evidente que la opción que se contiene en dicho precepto corresponde al acreedor ejecutante y no al órgano judicial. De hecho, en las posteriores reformas de las que fue objeto este precepto el legislador en ningún momento ha cuestionado este derecho de opción del acreedor y si solo modificó los términos de la misma cuando de la vivienda habitual del deudor se trate, elevando primero al 60 % el porcentaje mínimo de adjudicación (art. 2.3 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio) y luego al 70 % (art. 7 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzarla protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social)". – Auto n.º 235/2018 de la Audiencia Provincial de Valencia (sección 9.ª) de 4 de abril de 2018: "Pero si lo que pretende es vincular la adjudicación al 50% del valor de tasación (fijado en la escritura a efectos de subasta), en verdad es que el acreedor no ha elegido esta posibilidad sino la otra (art 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Ha optado porque se le adjudiquen por la 'cantidad que se le deba por todos los conceptos'. Es decir, el legislador, ante el fracaso de la subasta, por desprecio de los bienes subastados sometidos a unos tantos por ciento en relación con el valor para subasta, prescinde ya de esta referencia –valor de tasación– o a cualquier otro condicionante (...) Por tanto dicho precepto ampara la pretensión de la ejecutante, que ha pedido se le adjudiquen las cuatro fincas, por el importe total de la deuda...". – Muy contundente resulta el Auto 46/2018 de la Audiencia Provincial de La Rioja (sección 1.ª) de 13 de abril de 2018: "Hay que partir de que el artículo 691.4 Ley de Enjuiciamiento Civil remite a la subasta de bienes inmuebles, lo que nos remite al artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil... que no precisa en absoluto ser completado por el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula el supuesto de la ausencia de postores en la ejecución de bienes muebles". Y continúa diciendo: "En el primero caso (vivienda habitual) el acreedor puede adjudicárselo por el 70 % del valor de tasación si la suma que se le adeuda por todos los conceptos se superior a este porcentaje. Pero si la suma que se le adeuda por todos los conceptos (incluidos intereses y costas) es inferior al 70 % del valor de tasación pero superior al 60 %, puede adjudicárselo entonces por el importe de la deuda por todos los conceptos. Esta es la interpretación de este apartado que sigue, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 3) del 11 de diciembre de 2017 y es el criterio seguido por la DGRN en resolución de 20 de septiembre de 2017 (BOE 16 octubre 2017). Hay que significar que esta solución, especialmente tuitiva con el deudor cuando el bien inmueble es vivienda habitual, responde al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la que introdujo este precepto, cuya 'ratio legis' era precisamente el aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual. El caso de que el bien inmueble no sea vivienda habitual, la solución es distinta. Es mucho menos tuitiva. Ello es lógico, pues en estos [sic] caso no juega el principio inspirador de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, principalmente proyectado a la protección de los deudores cuando la ejecución se proyectase sobre vivienda habitual. (...) en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en caso de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas: a) Pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o bien b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. La decisión de optar por una u otra es del ejecutante".» IV El registrador de la propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García Trevijano Nestares, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo y 5 y 25 de abril de 2019. 1. El objeto de este expediente es la calificación registral de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que la finca objeto de adjudicación había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 916795,65 euros. Celebrada la correspondiente subasta, ésta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de las fincas (que no constituyen vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 304.021,97 euros, es decir, un 33,16 % de dicho valor. El registrador, aparte de otro defecto que no ha sido recurrido, se opone a la inscripción al entender que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con otros preceptos del mismo cuerpo legal conforme a la doctrina de este Centro Directivo. Ello significa que, no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación no podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca, sin cumplir los trámites previstos en el

artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El recurrente considera que la adjudicación se ha ajustado estrictamente a lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. El caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en la Resolución de 20 de septiembre de 2017, y conforme a lo que en ella se sostuvo, y que ha sido reiterado en otros fallos posteriores (Resoluciones de 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo y 5 y 25 de abril de 2019), habrá de resolverse el recurso. Respecto de la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquéllas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Además de la posibilidad de acudir al procedimiento general de apremio regulado en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 129.1 de la Ley Hipotecaria prevé: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V.b) o mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Dicho procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el título IV de dicha ley, pero con las especialidades que recoge su capítulo V. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que «este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el artículo 132 prevé (en la actualidad, artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrado en el artículo 24.1 CE». Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha Resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Afirma la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la Resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Además, debe tenerse en cuenta lo que establece el artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria: «A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: (...). 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores». Es, por tanto, esencial analizar si la adjudicación se ha realizado correctamente, para determinar si hay sobrante que haya de ser consignado a disposición de los titulares de cargas posteriores. No se olvide que esas cargas posteriores están inscritas en el Registro y corresponde al registrador asegurarse de que dichas titularidades registrales no se cancelan sin que se cumplan todas las garantías que el legislador ha dispuesto en su beneficio: a) que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca (artículo 132.2.º de la Ley

Hipotecaria); y, b) que la adjudicación se ha verificado de acuerdo con lo que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil y que, en su caso, ha resultado un precio superior al crédito reclamado por el actor ejecutante, quedando en consecuencia una cantidad sobrante a disposición de estos titulares registrales que van a ver cómo se cancelan su derechos inscritos como consecuencia de la ejecución (artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria). 3. El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, aplicable al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, dispone: «Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien». Con base en los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» resulta que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 % del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra. El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta. Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurran a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70 % del valor de subasta. Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el 70 %, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60 % de su valor de tasación y a la mejor postura. El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente». Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50 % del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil). 4. Es cierto, como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Así lo confirma la Sentencia número 261/2015, de 13 de enero, de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «El enriquecimiento injusto no puede radicar única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50 %, porque esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto». Pero hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50 % del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley, conforme antes se ha expuesto. Si se respetan estos límites, no cabrá hablar de enriquecimiento injusto, salvo que, como la propia Sentencia de 13 de enero de 2015 señala, «tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante». 5. Conviene recordar cómo este Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta». Por último, debe resaltarse que, aunque Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que

las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 4 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11019.pdf>

- R. 4-7-2019.- R.P. Alicante N° 3.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS JUSTIFICADAS POR INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.** Se trata de «una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad en la que simultáneamente se procede a rectificar la cabida de la finca, según certificación catastral descriptiva y gráfica. Una vez realizadas por la registradora las actuaciones previstas en el art.199 LH, se deniega la inscripción por una posible invasión de dominio público, en concreto un cauce –no deslindado–, según informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar». La Dirección considera justificadas las dudas de la registradora, «al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica; oposición que, pese a la ausencia de deslinde del cauce, es terminante y además se acompaña de plano de estimación de la delimitación del dominio público hidráulico; resulta especialmente destacable la circunstancia de que, conforme a la representación gráfica catastral que pretende inscribirse, la finca invade parcialmente el pretendido cauce»; todo ello, «sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada». La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. R. 04.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 27.07.2019).

Resolución de 4 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una declaración de obra nueva. En el recurso interpuesto por don E. R. L. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante número 3, doña María Teresa Sáez Sanz, por la que se deniega la inscripción de una declaración de obra nueva. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 28 de noviembre de 2018 ante el notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, con el número 2.054 de protocolo, se procedió, previa rectificación de la cabida de la finca, a la declaración de una obra nueva sobre la finca registral número 41.384 del término de Alicante. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don Francisco José Román Ayllón, el día 05/12/2018, bajo el asiento número 6, del tomo 158 del Libro Diario y número de entrada 10757, que corresponde a la escritura autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig don Francisco José Alejandro Román Ayllón, con el número 2054 de su protocolo, de fecha 28/11/2018, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En dicho documento, se declara una Obra Nueva, sobre una parcela de terreno, sita en la Partida de (...); finca Registral 41.384, y de cuya parcela al mismo tiempo, se está solicitando un aumento y rectificación de cabida de dicha finca, en base a una Certificación Catastral. Como consecuencia de dichas rectificaciones, con fecha 26 de Diciembre de 2018, fue iniciado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; con las correspondientes notificaciones a los titulares colindantes de la referida finca registral, previas –en su caso– a la posterior inscripción de rectificación de cabida de la finca. Con fecha 28 de Febrero de 2019, se recibió en esta oficina, un Informe remitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar, O.A. –Ministerio para la Transición Ecológica–, de fecha 20 de febrero de 2019, y cuyo tenor literales el siguiente: Asunto: Informe sobre representación gráfica a inscribir. Parcela 9227501 YH0592N0001YD del t.m. de Alicante (Alicante). Asiento 6 del Diario 158. Solicitado informe conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sobre si la parcela citada en el asunto, invade el dominio público hidráulico, se informa lo siguiente: Realizada la correspondiente consulta a la oficina virtual del catastro y a los datos existentes en este Organismo, se comprueba que, según la cartografía catastral a fecha del presente oficio, dicho cauce no está deslindado, no obstante, este Organismo, en el marco del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de los riesgos de inundación, ha realizado mapas de peligrosidad por inundación para los principales cauces implicados en potenciales procesos de inundación. Estos mapas incluyen entre otra, una estimación sobre los límites de DPH y pueden ser consultados a través del Sistema de Información del Agua de la Confederación Hidrográfica del Júcar (SIAJúcar: <http://aps.chj.cs/idejucar/>) o también mediante servicio WMS en la siguiente url: http://idejucar.chj.es/SIG/services/SNCZI_CHJ/mapsserver/WMSsServer? En la siguiente imagen se muestran los límites del DPH a la altura de dicha parcela y la cartografía de la sede online de la Gerencia de Catastro (...) Teniendo en cuenta esta información de la parcela que se pretende inscribir, se aprecia que la misma invade el cauce, que tiene la condición de dominio público hidráulico por disposición legal. Dicha condición viene establecida en el artículo 2 de) Real Decreto Ley 1/2001 del texto refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 132.1 de la Constitución Española, que establece que el dominio público es inalienable, imprescriptible e inembargable, lo que imposibilita que se realice la inscripción solicitada. Por tanto, se deberá rectificar en el Catastro la corrección de la delimitación de la parcela, que podría afectar a la superficie de la finca. Respecto a las construcciones dentro de la parcela, está afectada por la zona de Servidumbre y la zona de Policía, que condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Sin embargo, dicho cauce no está deslindado, por lo que el interesado, en defensa de posibles derechos, puede promover a su costa, como así lo establece el artículo 241 y ss. del Reglamento del DPH n.º 849 de 1986, modificado por Real Decreto 606/2003, el procedimiento de apeo, deslinde, amojonamiento e inscripción registral que garantice, en todo caso, la protección del Dominio Público hidráulico. En cualquier caso, se debe informar a los interesados que, según el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio) los terrenos que lindan

con los cauces están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura. La zona de servidumbre se debe mantener expedita y cualquier actuación en la zona de policía está sujeta a autorización administrativa por parte del Organismo de cuenca. Fundamentos de Derecho: Por consiguiente existen dudas sobre la identidad de la finca, por coincidir en parte con dominio público –artículos 9, 199 Ley Hipotecaria–, ya que según el citado Informe la finca invade el cauce, que tiene la condición de dominio público hidráulico por disposición legal. Dicha condición viene establecida en el artículo 2 del Real Decreto Ley 1/2001 del texto refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 132.1 de la Constitución Española, que establece que el dominio público es inalienable, imprescriptible e inembargable, lo que imposibilita que se realice la inscripción solicitada. El artículo 199 de la LH señala que el registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en parte con el dominio público. Como ha señalado la Dirección General en varias Resoluciones, por ejemplo, de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, y más recientemente en la del 14 de enero de 2019, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegara colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205. Tal profusión normativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio. Y a la vista del informe desfavorable de la Administración –Confederación Hidrográfica del Júcar–, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución administrativa dictada. Por otra parte, en otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de declaraciones de obra antigua habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Y como se señala el propio Informe, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura. La zona de servidumbre se debe mantener expedita y cualquier actuación en la zona de policía está sujeta a autorización administrativa por parte del Organismo de cuenca, según el texto refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio) y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Zona de servidumbre para uso público. La zona de servidumbre para uso público afecta en toda su extensión longitudinal a los terrenos que lindan con los cauces y tiene una extensión de 5 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce. Los fines de la servidumbre para uso público vienen recogidos en el artículo 7 del RDPH; y cabe destacar el apartado 3: «Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquella.» Por tanto, cualquier intento de acceso a registro de una obra nueva en esta zona requerirá la aportación de la autorización correspondiente. Zona de policía. La zona de policía afecta en toda su extensión longitudinal a los terrenos que lindan con los cauces y tiene una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce. En la zona de policía se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se realicen; tales limitaciones vienen recogidas en el artículo 9 del RDPH de las que, desde el punto de vista registral, cabe destacar la contenida en el apartado 4: «La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.» Por tanto, cualquier intento de acceso a registro de una obra nueva en esta zona requerirá la aportación de la autorización correspondiente. Por todo lo expuesto se procede a la denegación de los asientos solicitados en el documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, siete de marzo del año dos mil diecinueve.–La Registradora de la Propiedad, Fdo: María Teresa Sáez Sanz. III Contra la anterior nota de calificación, don E. R. L. interpuso recurso el día 9 de abril de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «En primer lugar, se impugna por esta parte el inicio por parte del Registro de la Propiedad del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley hipotecaria, ya que conforme a varias resoluciones de la Dirección General (última de fecha 4 de enero de 2019), dicho expediente sólo deberá iniciarse cuando el Registrador de la Propiedad tenga dudas fundadas acerca de si la edificación se extralimita de la finca sobre la que se declara. En el caso de la escritura a que se refiere este recurso, la diferencia de superficie que se solicita su actualización es de 56 m², o de 77 m² –si se descuenta la parte que se dice destinada a camino–, lo que representa un 2,46 % en el primer caso, y un 3,38 % en el segundo, es decir que la diferencia es muy inferior a la que legalmente se permite del 10 %, por lo que es perfectamente aplicable el artículo 201.3 de la Ley hipotecaria, y no el 199. En cuanto a la duda de identidad del Registrador, esta solo aparece una vez recibe informa de la Confederación Hidrográfica del Júcar, no con anterioridad, además de que se indica en la escritura que: "Hacen constar los comparecientes que existe absoluta

correspondencia de la finca registral con la parcela catastral y situación actual de la misma, por cuanto aseguran no son titulares de ninguna otra finca en la Partida de la Cañada del término de Alicante, lo que puede comprobar el Registro de la Propiedad mediante consulta tanto en sus propios libros como en la sede electrónica del Catastro", es decir, que no le debe haber duda de que la finca registral se corresponde con la catastral. Y en cuanto a la duda posterior, no es entendible que la duda de "identidad" se refiera a la posible invasión de un cauce de dominio público, pues eso no afectaría a la identidad de la finca, sino más bien a los derechos de sus legítimos propietarios. Hay que tener en cuenta, que, como señala tal informe, aunque en un punto se diga que "se aprecia que la misma invade el cauce", luego añade que "dicho cauce no está deslindado", sin que el informe aclare a qué cauce o río particularmente se refiere, por lo que hasta que dicho deslinde se efectúe no está legalmente determinado si efectivamente es cauce público (por ser cauce de corriente natural) o más bien de carácter privado, ya que realmente se trata de un cauce por el que sólo discurren aguas pluviales, que conforme al artículo 5 de la misma Ley de aguas sería el cauce de dominio privado si reúne las condiciones previstas en tal artículo. Por último, considera esta parte que en cualquier caso registralmente no debe oponerse obstáculo alguno a la inscripción de la declaración de obra, ya que ésta figura en suelo urbano consolidado desde al menos el plan general municipal de Alicante de 1987, y siendo la antigüedad de la construcción declarada de al menos 36 años (es decir, de al menos el año 1982), por lo que es anterior a dicho plan general y a la vigente Ley de aguas, de forma que en el caso de que se tratase de iniciar o ejecutar obra nueva es cuando se entendería necesaria la autorización del organismo de cuenca (si se cumplieran las condiciones para ello), pero no para la mera constatación de la existencia de una construcción que está ejecutada con la antigüedad reseñada y habiendo transcurrido los plazos legales de prescripción para su demolición.» IV La registradora de la propiedad de Alicante número 3 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico; la Ley de Aguas de 1879; el Reglamento de 14 de noviembre de 1958, de Policía Fluvial, modificado por el Decreto 1375/1972, de 25 de mayo, y el Decreto 1831/1968, de once de julio; 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; la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2014, 28 de febrero y 1 de julio de 2015, 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 y 15 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 19 de diciembre de 2017, 10 de abril de 2018 y 23 de enero de 2019. 1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad en la que simultáneamente se procede a rectificar la cabida de la finca, en base a certificación catastral descriptiva y gráfica. Una vez realizadas por la registradora las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción por una posible invasión de dominio público, en concreto un cauce –no deslindado–, según informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar. De dicho informe resulta, en lo que interesa a efectos de este recurso, lo siguiente: «Realizada la correspondiente consulta a la oficina virtual del catastro y a los datos existentes en este Organismo, se comprueba que, según la cartografía catastral a fecha del presente oficio, dicho cauce no está deslindado, no obstante, este Organismo, en el marco del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de los riesgos de inundación, ha realizado mapas de peligrosidad por inundación para los principales cauces implicados en potenciales procesos de inundación. Estos mapas incluyen entre otra, una estimación sobre los límites de DPH y pueden ser consultados a través del Sistema de Información del Agua de la Confederación Hidrográfica del Júcar (SIAJúcar: <http://aps.chj.cs/idejucar/>) o también mediante el servicio WMS en la siguiente url: http://idejucar.chj.es/SIG/services/SNCZI_CHJ/mapserver/WMSServer? En la siguiente imagen se muestran los límites del DPH a la altura de dicha parcela y la cartografía de la sede Online de la Gerencia de Catastro (...) Teniendo en cuenta esta información de la parcela que se pretende inscribir, se aprecia que la misma invade el cauce, que tiene la condición de dominio público hidráulico por disposición legal. Dicha condición viene establecida en el artículo 2 del Real Decreto-ley 1/2001 del texto refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 132.1 de la Constitución Española, que establece que el dominio público es inalienable, imprescriptible e inembargable, lo que imposibilita que se realice inscripción solicitada. Por tanto, se deberá rectificar en el Catastro la corrección de la delimitación de la parcela, que podría afectar a la superficie de la finca. Respecto a las construcciones dentro de la parcela, está afectada por la zona de Servidumbre y la zona de Policía, que condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Sin embargo, dicho cauce no está deslindado, por lo que el interesado, en defensa de posibles derechos, puede promover a su costa, como así lo establecen los artículos 241 y siguientes del Reglamento del DPH n.º 849 de 1986, modificado por Real Decreto 606/2003, el procedimiento de apeo, deslinde, amojonamiento e inscripción registral que garantice, en todo caso, la protección del Dominio Público hidráulico. En cualquier caso, se debe informar a los interesados que, según el texto refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio) los terrenos que lindan con los cauces están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura. La zona de servidumbre se debe mantener expedita y cualquier actuación en la zona de policía está sujeta a autorización administrativa por parte del Organismo de cuenca.» El recurrente alega, en síntesis, que no debieron iniciarse las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues sólo procederá cuando el registrador tenga dudas fundadas de que la edificación se extralimite respecto de la finca en la que se ubica; que, siendo la diferencia de superficie inferior al 10% respecto de la que consta inscrita, procedería la aplicación del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria; que las dudas sobre la posible invasión demanial se producen una vez recibido por la registradora el informe remitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar; que tales dudas –sobre la posible invasión demanial– en todo caso afectará a la identidad de sus propietarios, pero no pueden dar lugar a una duda en cuanto a la identidad de la finca, máxime cuando el cauce, que no se identifica en el informe, no se encuentra deslindado, siendo un cauce por el que sólo discurren aguas pluviales; y que no cabe oponer obstáculo alguno a la inscripción de la declaración de obra nueva toda vez que acreditada su antigüedad (superior a 36 años), la misma es anterior al Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y anterior a la vigente Ley de Aguas, habiendo transcurrido los plazos legales de prescripción para su demolición. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes: – La registral 41.384 del Registro de la Propiedad de Alicante número 3 tiene una cabida inscrita de 22 áreas y 76 centiáreas, y linda por el norte con (...). – En base a certificación catastral descriptiva y gráfica se pretende rectificar la cabida antes consignada, pasando a tener en la actualidad una superficie de 2.332 metros cuadrados, resultando de la misma certificación su colindancia con dicho cauce público. 2. En primer lugar alega el recurrente que no debieron iniciarse las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley

Hipotecaria, pues ello sólo está previsto para los casos en que existan dudas sobre la extralimitación de la edificación respecto de la finca en la que se declara. Como ya dijo este centro directivo en Resolución de 28 de junio de 2017, «a tenor del imperativo consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el registrador en su labor de calificación debe tomar en consideración tanto los asientos del Registro como los documentos presentados –todo ello de acuerdo con la normativa aplicable–, para poder determinar la validez del acto contenido en el título objeto de presentación o verificar el cumplimiento de requisitos que le impone la Ley. Dentro de esta normativa aplicable a considerar se incluye, sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística en vigor que afecten a la zona en cuestión, cuya naturaleza normativa no cabe discutir (Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2014 y Resolución de 28 de febrero de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado). Admitida la aplicación de tales normas urbanísticas en la actuación calificadora del registrador, al efecto de verificar condicionantes que determinan directamente el acceso registral de actos sujetos a tal régimen jurídico, siempre con respeto a la competencia de la Administración en el ámbito urbanístico; la cuestión se centrará en determinar si la finca registral en la que se declara una edificación está o no afectada por un determinado régimen especial. En este sentido, como la Resolución de 1 de julio de 2015 reconoció, ciertamente no es competencia de este Centro Directivo, ni tampoco del registrador calificar la naturaleza de la eventual infracción cometida, pero sí lo es la de comprobar el plazo aplicable a efectos del artículo 20.4, hoy 28.4, de la Ley de Suelo estatal que, recordemos, no requiere una prueba exhaustiva de la efectiva prescripción; destacando que si la norma sustantiva aplicable dispone que si la edificación se realizara sobre terrenos calificados con régimen especial –generalmente sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, según la diferente normativa autonómica– la Administración podrá actuar sin limitación alguna de plazo, se deduce que, en esos supuestos particulares, no cabe la consolidación de la obra por antigüedad. Supuesto que demuestra la importancia de contar de elementos auxiliares de calificación en cuanto a la localización y la situación urbanística del suelo, necesidad a la que responde la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su disposición adicional quinta. En el supuesto de la citada Resolución, sin embargo, la cuestión se facilitaba al contar con certificación municipal de la que resultaba la concreta situación urbanística de la finca». 3. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, debe destacarse aquí que esta materia, y sus distintas implicaciones, ha sido expresamente abordada en el nuevo y actual artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que dispone lo siguiente: «Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica (...)». Es decir, a partir de la entrada en vigor de esta ley no es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la delimitación geográfica de su ubicación precisa. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015. Dicha delimitación y lista de coordenadas de la finca se incorporarán a los libros registrales a través de los procedimientos regulados por la misma Ley, con un relevante papel del registrador en su función calificadora –cfr. artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria–. Como destaca la Exposición de motivos de la Ley 13/2015, la fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia. Más en concreto, existen importantes efectos jurídicos y económicos que justifican el elevar a requisito de inscripción de la declaración de obra nueva, la localización a través de sus coordenadas de referenciación geográfica, entre esos efectos se encuentran destacadamente la clara determinación del régimen jurídico aplicable a la concreta edificación, afectada por una cada vez más compleja normativa administrativa, lo que redundará, desde un punto de vista administrativo, en una mejor aplicación de dicha normativa, pero especialmente en una mayor transparencia en el mercado inmobiliario, tanto para los eventuales adquirentes de los inmuebles, como los acreedores, con incidencia directa en los costes de transacción y la valoración económica de los derechos, incluidos los derechos del propietario que se ve afectado por procesos de equidistribución o expropiatorios, aumentando además sus garantías jurídicas. Precisamente, entre las razones por las que la nueva ley exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad, se encuentran, por una parte, permitir que la calificación registral compruebe si tal edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción –o de la ausencia de tal plazo– de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística. Y permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones, por ejemplo, al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación. Constando al registrador, por los medios de calificación de que dispone, la concreta ubicación geográfica de una edificación o de la finca en la que se ubica, determinante, como se ha dicho, de un particular régimen jurídico aplicable, en este caso, la ordenación territorial y urbanística, no cabe sino afirmar la procedencia de suspender la inscripción de declaraciones de obra efectuadas por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, cuando así resulte de dicha normativa, siempre que el registrador, de forma motivada, lo justifique en alguno de los presupuestos que previene el citado artículo, como la afectación a suelo demanial, servidumbre de uso público o suelo de especial protección determinante de la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad. 4. En el caso de este expediente, la registradora inicia las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificando a los titulares colindantes la rectificación de cabida pretendida, colindantes entre los que se encuentra la Administración titular del pretendido cauce, entendiendo el recurrente que siendo la diferencia de superficie inferior a un 10 % respecto de la que consta

inscrita, debería haberse actuado de conformidad con el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria. Como reiteradamente ha venido afirmando esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 15 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 19 de diciembre de 2017 o 10 de abril de 2018), las actuaciones establecidas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se inicia a instancia del titular y no de oficio por parte del registrador, en aplicación del principio de rogación; si bien, tal solicitud debe considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 se entienden solicitadas las referidas actuaciones cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que se produce en el presente caso, en el que además, surgen dudas de identidad en cuanto a una posible invasión del dominio público, pudiendo el registrador servirse para tener un conocimiento más cercano acerca de la delimitación geográfica de la finca y de las limitaciones que puedan afectarle de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas, homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, y de la información territorial a ésta asociada. En consecuencia, ha sido correcto el proceder de la registradora, dando inicio a las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. A mayor abundamiento, debe recordarse que también en los supuestos en los que se pretenda la inscripción de una rectificación de superficie al amparo del artículo 201.3, invocado por el recurrente, «será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita (...)», lo que implica que en tales casos el registrador también puede oponer dudas acerca de que tal modificación pueda realizarse en perjuicio de fincas limítrofes y muy en especial del dominio público, según la doctrina que sobre este particular ha mantenido este Centro Directivo y que seguidamente se expone. 5. El artículo 199 regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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. 6. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Como ha reiterado este Centro Directivo, 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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso, resultan justificadas las dudas de la registradora, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la administración pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que, pese a la ausencia de deslinde del cauce, es terminante y además se acompaña de plano de estimación de la delimitación del dominio público hidráulico. Resulta especialmente destacable la circunstancia de que, conforme a la representación gráfica catastral que pretende inscribirse, la finca invade parcialmente el pretendido cauce. Por ello, cualquier alteración de la configuración física de la finca podría ir en detrimento de bienes de titularidad autonómica, incluso dominio público. Como ya se indicó por este Centro Directivo en su Resolución de fecha 15 de marzo de 2016 y ha reiterado en otras muchas posteriores, la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución. Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos». En el caso particular de los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos que son, tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista. En primer lugar, el artículo 36 de dicha ley ordena que «las Administraciones públicas deben 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». Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual «los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda». En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya

inscrita (cfr. Resolución de 23 de enero de 2019). 7. Pero la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes (supuesto de este expediente), el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público. Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio. Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición de la Administración Pública, poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores. 8. Finalmente, en cuanto a la alegación del recurrente de que la edificación es anterior a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante e igualmente preexistente a la vigente Ley de Aguas, no siendo exigible el otorgamiento de autorizaciones administrativas para las declaraciones de obra nueva que se declaren conforme al artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y respecto de las que se acredite su terminación con anterioridad al marco temporal fijado por la aprobación del referido instrumento de planeamiento y por la norma que establece las zonas de servidumbre y policía señaladas por la registradora en su nota de calificación, hay que señalar que tanto la Ley de Aguas de 1879, como el posterior Reglamento de 14 de noviembre de 1958, de Policía Fluvial, modificado por el Decreto 1375/1972, de 25 de mayo, y el Decreto 1831/1968, de 11 de julio, dictado para el cauce del río Júcar, preveían una zona de servidumbre y otra de policía, recogiendo como contravención de las disposiciones contenidas en los mismos la ejecución, sin autorización, en cauces o zonas de policía de cualquier tipo de obras o plantaciones y las de desviación de corrientes. Estas limitaciones fueron recogidas por la normativa vigente; así, el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, dispone que «las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal: a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente; b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen», a lo que el artículo 6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico añade que en la zona de policía, «se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen». Pues bien, desarrollando estos preceptos, el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico dispone que «para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto (...)». No constando que el Plan de Ordenación Urbana haya sido informado por el Organismo de Cuenca, realizando las oportunas previsiones fijadas en la norma para la protección del dominio público hidráulico, se hace necesaria la obtención de la citada autorización del Organismo de Cuenca para la toma de razón en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva documentada en el título presentado a inscripción. Si bien el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, al regular la inscripción en el Registro de la Propiedad de las obras nuevas «prescritas» habla de que el suelo no esté afectado por servidumbres de uso público general, tal y como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 15 de abril y 4 de junio de 2013, tales servidumbres deben entenderse como «delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares, siguen en su mayoría produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. artículos 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria)». Y añade que «en este sentido, y al margen de consideraciones de "lege ferenda", lo cierto es que cuando el artículo 20.4. a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (actual artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015), impone al registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general, no puede interpretarse en el sentido de que verifique que dicha servidumbre no conste en los asientos del Registro, pues dicha constancia no está contemplada de forma expresa ni con carácter general y obligatorio, y tampoco que tal afectación no resulte del título, pues una norma que tiene un marcado carácter de control preventivo no puede descansar en su efectividad práctica exclusivamente en la cooperación activa del propio destinatario de la norma como interesado en la inscripción. Por tanto, al margen de la posibilidad de que tales limitaciones legales derivadas de la legislación administrativa sectorial puedan constar en el Registro a través de las bases gráficas registrales a que se refiere el último párrafo del artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional vigésima octava de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la que podrá constar

incorporada la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca –en la actualidad, a través de las herramientas disponibles a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas–, la posible afectación a las correspondientes servidumbres legales podrá ser advertida por el registrador en los casos de colindancia con bienes de dominio público, en que legalmente la propia contigüidad entre el bien demanial y las fincas limítrofes generen la servidumbre por el ministerio de la ley. Y en este sentido la actuación impuesta al registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el "ius aedificandi" del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredite la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación del dominio». Debe advertirse, además, que tales limitaciones al derecho de dominio del titular venían impuestas por la normativa ya citada vigente con anterioridad a la ejecución del acto edificatorio por el titular de la finca, exigiendo la legislación sectorial el cumplimiento de determinados requisitos (autorización por el Organismo de Cuenca), que son complementarios e independientes de los exigidos por la normativa urbanística y por la legislación registral en orden a conseguir la toma de razón de la obra nueva declarada. 9. En definitiva, no cabe sino concluir que fue correcta la actuación de la registradora al tomar en consideración las alegaciones procedentes de una Administración Pública a fin de preservar el dominio público de una posible invasión o impedir la edificación proscrita en zona de servidumbre o de policía. Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe de la Administración, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada. Y sin que por otra parte las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sean las adecuadas para contender acerca del contenido de dicha resolución. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 4 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11020.pdf>

- R. 4-7-2019.- R.P. Santa Cruz de Tenerife N° 1.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA. ARRENDAMIENTO: DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN DEL ARRENDATARIO EN PROCEDIMIENTOS DE APREMIO.** Sobre la adjudicación directa, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019. Además, la registradora señalaba que no constaba manifestación sobre la situación arrendaticia de la vivienda (art. 25 LAU). La Dirección reitera que los derechos de preferente adquisición del arrendatario en caso de transmisión de la finca arrendada son aplicables a la transmisión en procedimientos de apremio; «sin embargo, como también puso de relieve la citada R. 24.03.2017, y reiteraron las R. 14.09.2018 y 11.10.2018, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la L. 4/04.06.2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca» (ver art. 13.1 LAU); «si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno»; pero es que, «incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos suscritos antes del 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el art. 25 LAU». Debe tenerse en cuenta, como advierte la Dirección que, si bien sus conclusiones sobre el arrendamiento no quedan afectadas por el RDL. 21/14.12.2018, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que entró en vigor el 19 de diciembre de 2018, sí lo serán por la nueva reforma de los arts. 7.2 y 13.1 LAU por el RDL. 7/01.03.2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que entró en vigor el 6 de marzo de 2019, para los arrendamientos concertados con posterioridad a esa fecha (para ellos, el art. 7.2 LAU ha desaparecido; y el art. 13.1 LAU dice: *Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada).* R. 04.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 1) (BOE 27.07.2019).

Resolución de 4 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. En el recurso interpuesto por doña V. D. M., Delegada de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Santa Cruz de Tenerife, en nombre y representación de la citada Agencia Estatal, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1,

doña Carmen Rosa Pereira Remón, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. Hechos I Mediante certificación administrativa, de fecha 4 de febrero de 2019, expedida por la jefa de la Delegación Regional Adjunta de Recaudación de Santa Cruz de Tenerife de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se acreditó el acuerdo dictado por dicha Delegación por el que se aprobaba la adjudicación directa de determinada finca, objeto de un procedimiento administrativo de enajenación, tras quedar desierta la previa subasta. II Presentada el día 22 de febrero de 2019 la citada certificación en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado con fecha de hoy el documento presentado cuyos datos se relacionan a continuación, de acuerdo con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, suspendo la inscripción del mismo de acuerdo a los siguientes: Hechos: Primero. A las 13:53 horas del día 22 de febrero de 2019 don J. R. L. presenta en esta Oficina certificación del acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa expedida el día 4 de febrero de 2019 firmada electrónicamente por doña M. A. P. R. V., Jefa de la Dependencia Regional Adjunta de Recaudación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Delegación de Santa Cruz de Tenerife, en unión de mandamiento de cancelación de cargas expedido en la misma fecha firmado electrónicamente por don F. A. C., Técnico de Hacienda, causando el asiento de presentación 1106 del Diario 207. Se acompaña escritura de capitulaciones matrimoniales autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Isidoro González Barrios el día 4 de octubre de 2010, número de protocolo 1.801. Segundo. En el documento presentado la AEAT acordó, según consta en acta de adjudicación directa de fecha 8 de enero de 2019, declarar adjudicatario [sic] de la finca registral 41186 de Santa Cruz de Tenerife a don J. R. L. según lo dispuesto en el artículo 107 del Reglamento General de Recaudación, al declararse desierta la subasta en primera y segunda licitación. Tercero. La finca registral 41186 de Santa Cruz de Tenerife está gravada con el embargo letra B a favor de la Hacienda Pública practicado el día 24 de febrero de 2015, a cuyo margen constan expedidas certificaciones de cargas el mismo día y en virtud del mismo mandamiento que motivó la anotación letra B, y el 4 de octubre de 2017, en virtud de mandamiento expedido por el Equipo Regional de Subastas de la AEAT. Cuarto. En el documento no hay manifestación expresa sobre la situación arrendaticia del inmueble objeto de adjudicación, expresándose sólo que en el expediente administrativo de apremio no se tiene constancia de que la finca este arrendada. Fundamentos de Derecho: Primero. Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Añade el artículo 99 del Reglamento Hipotecario: La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro. Segundo. Los artículos 107 y 112 del Reglamento General de Recaudación han quedado afectados por la reforma operada por el Real Decreto 1071/2017, y así, establece en la actualidad el artículo 107, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2018, que: Artículo 107. Enajenación mediante adjudicación directa. "1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar, b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente, c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente. 2. Si se trata de bienes perecederos, en el acuerdo de enajenación el órgano competente podrá establecer los límites y condiciones de la adjudicación directa y se podrá, en este caso, prescindir de la propuesta de adjudicación a que se refiere el apartado 6. 3. El órgano de recaudación competente procederá en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de la notificación del acuerdo de enajenación por adjudicación directa a realizar las gestiones conducentes a dicha adjudicación directa de los bienes en las mejores condiciones económicas, para lo que utilizará los medios que considere más ágiles y efectivos. 4. La adjudicación directa se desarrollará conforme a los siguientes criterios: a) La convocatoria se anunciará en la sede electrónica de la Administración Pública que corresponda, b) En la convocatoria se establecerá la fecha límite para la admisión de ofertas. La presentación de ofertas se hará por vía telemática. 5. El precio mínimo de adjudicación será: a) Cuando los bienes hayan sido objeto de concurso, el tipo del concurso, b) En los demás supuestos, los bienes se valorarán con referencia a precios de mercado. Si las ofertas no alcanzan los valores señalados, los bienes podrán adjudicarse sin precio mínimo. 6. En función de las ofertas presentadas se formulará, en su caso, propuesta de adjudicación por el órgano de recaudación competente en favor de la mejor oferta económica. Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado 3 sin haberse dictado acuerdo de adjudicación, se dará por concluido dicho trámite. 7. La adjudicación se formalizará mediante acta en el caso del apartado 1.a) y por resolución del órgano de recaudación competente en los demás casos. 8. Los bienes serán entregados al adjudicatario una vez haya sido hecho efectivo el importe procedente. 9. En lo no previsto expresamente, se estará a lo establecido para la enajenación por subasta en lo que resulte aplicable. En particular, se advertirá al adjudicatario que si no satisface el precio de remate en el plazo establecido al efecto, puede incurrir en responsabilidad por los perjuicios que ocasione la falta de pago. 10. Transcurrido el trámite de adjudicación directa, se adjudicará el bien o derecha a cualquier interesado que satisfaga el importe del tipo del concurso realizado antes de que se acuerde la adjudicación de los bienes o derechos a la Hacienda pública." A su vez, establece desde el 1 de enero de 2018 el artículo 112 del R.G.R. que: Artículo 112. Levantamiento de embargo. "1. Una vez cubiertos el débito, intereses y costas del procedimiento, el órgano de recaudación levantará el embargo sobre los bienes no enajenados y acordará su entrega al obligado al pago. 2. Si finalizados los procedimientos de enajenación, y en su caso, adjudicación a la Hacienda Pública, quedaran derechos, bienes muebles o inmuebles sin adjudicar, los mismos podrán ser objeto de nuevos procedimientos de enajenación siempre que no se haya producido la prescripción de la acción de cobro de las deudas respecto a las cuales se desarrollan dichos procedimientos." Los artículos hasta aquí relacionados son los fundamentalmente aplicables al presente caso, si bien el apartado primero de la disposición transitoria tercera y la Disposición Transitoria Cuarta del mismo Reglamento establecen que: Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio del Reglamento General de Recaudación. "1. Este reglamento será de aplicación a los procedimientos iniciados a partir del 1 de julio de 2004 que no hayan finalizado a su entrada en vigor en cuanto a las actuaciones que se realicen con posterioridad a dicha entrada en vigor, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente. Las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento atando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento." Por su parte, la disposición transitoria cuarta del RGR, añadida por el propio Real Decreto 1071/2017

dispone que: Disposición transitoria cuarta. Régimen transitorio de las subastas. "Las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018." La disposición transitoria cuarta del RGR debe interpretarse, siguiendo su dicción literal, como un precepto exclusivamente aplicable a "las normas relativas al desarrollo del procedimiento de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado", por lo que no puede extenderse su aplicación a las normas introducidas por el nuevo régimen para el caso de que haya quedado desierta la subasta con posterioridad al 1 de enero de 2018. Por tanto, en tales supuestos, lo procedente no es acudir a la enajenación directa, sino, por aplicación de la redacción vigente de los artículos 107,109 y 112 del RGR en relación con la disposición transitoria tercera del referido RGR, proceder a la adjudicación de los bienes a favor de la Hacienda Pública o, si no se acuerda dicha adjudicación, al inicio de un nuevo procedimiento de enajenación mediante subasta, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de que la Administración acuerde la adjudicación directa de los bienes embargados, de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del artículo 107 del RGR, es decir, en aquéllos casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, justificando las razones que motivan dicha adjudicación directa de los bienes o derechos embargados en el expediente. Se cumple así la finalidad perseguida de "simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad". Lo anterior debe conducir a no practicar los asientos registrales correspondientes, lo que es conforme con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, ya que no se entra a calificar el fondo de una resolución administrativa, sino la congruencia de dicha resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, así como los trámites e incidencias, esenciales del mismo, sentido en que se pronunció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de abril de 2018, entre otras. Tercero. En el documento no hay manifestación expresa sobre la situación arrendaticia del inmueble objeto de adjudicación, no siendo suficiente que en el expediente administrativo de apremio no se tenga constancia de que la Anca este arrendada, pues dicha manifestación no equivale a la afirmación inequívoca de que no lo está, ya que en el supuesto de hallarse arrendados, la inscripción del título presentado en el Registro de la Propiedad no es posible sin acreditar la realización de las notificaciones a que se refieren los artículos 25 y 31 de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos. El artículo 25,1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994 establece que en caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes. Aun cuando el precepto citado sólo alude a la venta, se aplica también a otros supuestos entre los que se encuentran las subastas judiciales y consiguientes adjudicaciones en procedimientos de ejecución hipotecaria, puesto que no dejan de ser ventas judiciales, interpretación avalada por el propio preámbulo de la citada Ley que utiliza el término más amplio de "enajenación". Así lo ha venido reconociendo el Tribunal Supremo, por ejemplo en Sentencia de 14 de mayo de 2004, y la Dirección General los Registros y del Notariado, que se refiere al tema en Resoluciones como las de 19 y 20 de noviembre de 1987, 1 de octubre de 1999 o 6 de febrero de 2001, señalando esta última que la declaración de no estar arrendada la finca puede hacerse en las propias actuaciones judiciales, ante Notario o mediante instancia firmada o ratificada ante él. Sentado lo anterior, el artículo 25, en su apartado 5, dispone que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores con los requisitos en ellos exigidos, regulando dichos apartados anteriores el régimen de comunicaciones a los inquilinos a efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, (artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Ello significa que, si bien no se plantea problema alguno cuando la vivienda no está arrendada, para lo que las Resoluciones de 1.987 antes citadas admitieron la instancia privada con firma legitimada o ratificada ante el Registrador, añadiendo la de 2.001 que bastaba que fuera firmada por el adjudicatario, cuando conste la existencia del contrato de arrendamiento el Registrador ha de calificar la notificación, la renuncia o el consentimiento del arrendatario. En consecuencia, para despachar el documento presentado será necesario la expresión en el mismo de que estamos en el supuesto del artículo 107.c) del Reglamento General de Recaudación y la instancia del adjudicatario sobre la libertad de arrendamientos, o, en su caso, acreditar la práctica de las notificaciones. Estas faltas se califican de subsanables no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra la precedente nota se podrá (...) Santa Cruz de Tenerife, a dieciocho de marzo de dos mil diecinueve.-La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).» III Contra la anterior nota de calificación, doña V. D. M., delegada de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Santa Cruz de Tenerife, en nombre y representación de la citada Agencia Estatal, interpuso recurso el día 15 de abril de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Fundamentos de Derecho: Primero. Generales. El recurso se interpone al amparo de los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Está legitimada la A.E.A.T. para su interposición, conforme al art. 325.a) y c) LH, al estar directamente interesada en asegurar los efectos de la inscripción pretendida, y ser la autoridad de la que proviene el título calificado. El recurso se interpone dentro de plazo, puesto que se ha tenido conocimiento de la calificación negativa el 5 de abril de 2019. Segundo. Exceso de la calificación registral. 2.1 El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro." Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que "La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e Incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro." La Registradora aduce en su nota que la calificación se ampara en la previsión del artículo 99 RH, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido y, por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo, con cita de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN) de 29 de julio de 2016, 13 de octubre de 2016, y 2 de abril de 2018, aunque sin desarrollar más esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que la Registradora realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se

deduce del artículo 18 de la Ley. 2.2 En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos la Registradora goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así “con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.” (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la “congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido” implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en período ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por la Registradora en su nota, siendo el único motivo de la calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. 2.3 Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centro directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que la registradora deniega la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que “entendiendo que el día 25 de mayo citado se celebró la segunda subasta, no cabe acudir al procedimiento de ejecución directa.” Ello supone, sin lugar a dudas, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. En la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló (...): “2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. arts. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que el registrador pueda calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que el registrador ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, el registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el artículo 62.1.e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública ‘ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido’. Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador, es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez.” En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, al transcribir textualmente la doctrina citada, y concluir que no puede mantenerse la existencia de defecto esencial ostensible en la resolución

administrativa que ampara las operaciones contenidas en el documento calificado, en un supuesto de calificación de una licencia de segregación en la que como consecuencia de la misma la parcela originaria, ocupante por una edificación, resultaba disconforme con los usos e intensidades edificatorios permitidos por la ordenación urbanística en vigor, quedando en situación equiparada al régimen fuera de ordenación. Y ello por el hecho clave de que “el titular registral tiene pleno conocimiento de la situación de fuera de ordenación”. 2.4 Así pues, la Registradora debe revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que “Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.”) y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que está realizando la Registradora en su nota, en la que de facto, se viene a declarar la nulidad de pleno de derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia del procedimiento aplicable, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa jurisprudencia existente al respecto. No obstante, la poca existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento, ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Pues bien, ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que “es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que la registradora de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión”, añadiendo la “incompetencia de la registradora de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación”, puesto que “la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles (...)”, todo ello “incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN”. 2.5 Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que ya no se pudiera acudir tras una subasta desierta al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, como erróneamente concluye la Registradora en su nota: es decir, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) (“por razones de urgencia justificadas en el expediente”, o “en otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente”). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo falso que esté derogado, por lo que no pudiendo la Registradora calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos. Tercero. Incorrecta interpretación de las disposiciones transitorias del Real Decreto 1071/2017. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por la Registradora de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de las disposiciones transitorias tercera y cuarta del RD 1071/2017, desde el 1 de enero de 2018 una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca, sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. Desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las normas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la disposición transitoria 4.ª del RD 1071/2017 exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados (siendo evidente, en este punto, que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.ª (“enajenación de los bienes embargados”) de la sección 2.ª del capítulo II del título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 o 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que “Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas”. Parece claro que se refiere a todo el régimen global de subastas, y no solamente a sus normas accesorias o de desarrollo material, y ello porque la solución contraria no haría sino llevar a soluciones absurdas para los expedientes desarrollados entre el 1 de enero y el 1 de septiembre de 2018, conculcando la interpretación teleológica de la norma. En efecto, de acuerdo con la Registradora, a estos expedientes les es aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, como señala la exposición de motivos del RD

1071/2017, "La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad". Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado –veinte días– que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta mientras no hayan entrado en vigor las normas de desarrollo de las mismas de forma electrónica, puesto que bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador. Cuarto. Otro motivo para la calificación negativa viene dado porque, de acuerdo con el hecho cuarto, "en el documento no hay manifestación expresa sobre la situación arrendaticia del inmueble objeto de adjudicación, expresándose sólo que en el expediente administrativo de apremio no se tiene constancia de que la finca esté arrendada". En este punto, hay que partir del hecho de que la Administración Tributaria nunca va a poder asegurar rotundamente que un inmueble objeto de enajenación forzosa no se encuentra arrendado, pues para tener conocimiento de esta circunstancia depende de lo que le manifieste el deudor ejecutado y de las visitas que se puedan hacer al inmueble. Si el ejecutado declara que el inmueble no está arrendado y la Agencia Tributaria acude a verificarlo y no hay nadie en ese momento en el inmueble, a pesar de ello nunca podrá afirmar tajantemente que el inmueble no está arrendado, pues siempre podría ocurrir que el ejecutado mintiera y que justo en el momento de la visita de la AEAT no hubiera nadie. En consecuencia, la Administración sólo podrá afirmar que no se tiene constancia de que la finca esté arrendada, que es el defecto que la Registradora achaca al título de la Administración. La mención que hace el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos tiene sentido cuando la enajenación del inmueble es voluntaria, pues es el propietario vendedor quien tiene pleno conocimiento de si el inmueble enajenado se encuentra arrendado. A mayor abundamiento, la normativa tributaria ya contempla la posibilidad de que el inmueble subastado esté arrendado, pues en el procedimiento de adjudicación ya se indica si el bien está libre de arrendamientos, o más bien debe expresarse si está arrendada; en efecto, el artículo 101.4 del Reglamento General de Recaudación recoge "los datos esenciales de la subasta y de los bienes a subastar que han de recogerse en el Portal de Subastas, entre los cuales figuran, según el apartado e), "las cargas, gravámenes y situaciones jurídicas de los bienes y de sus titulares que, en su caso, hayan de quedar subsistentes y afecten a los bienes". Y el mismo Reglamento, en su art. 104 bis e) establece la regla siguiente: "Designado adjudicatario conforme a los apartados anteriores y cuando, según la legislación aplicable, existan interesados que sean titulares de un derecho de tanteo u otro de adquisición preferente que obligue a poner en conocimiento previo las condiciones de la adjudicación, se comunicará ésta a dichos interesados. La adjudicación acordada por la Mesa quedará en suspenso durante el plazo en el que, según la legislación aplicable, los interesados puedan ejercer su derecho de adquisición". La normativa anterior, prevista para la subasta, resulta de aplicación también en los casos de enajenación directa en virtud del art. 107.9 del Reglamento. En mérito a lo expuesto, Suplico a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que habiendo por presentado este escrito, con los documentos adjuntos, tenga por presentado recurso gubernativo contra la calificación desfavorable emitida por el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife 1, de 1 de marzo de 2019 y, en su vista, atienda a lo que en él se alega, y dicte Resolución estimándolo, revocando la calificación recurrida y ordenando la práctica de la inscripción interesada, relativa a la certificación del acta de adjudicación directa de fecha 4 de febrero de 2019.» IV La registradora emitió informe el día 24 de abril de 2019, manteniendo el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018, y 6 y 13 de febrero y 9, 22, 23 y 24 de mayo de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: – En el seno del procedimiento de apremio administrativo se celebró subasta el día 29 de junio de 2018 y tras su celebración resultó desierta tanto en primera como en segunda licitación, anunciándose la iniciación del trámite de adjudicación directa. – La mesa de la subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda el día 8 de enero de 2019 continuar el expediente de enajenación mediante el procedimiento de enajenación directa, resolviendo, según consta en el acta de adjudicación directa cuya certificación es objeto de la calificación impugnada la adjudicación del bien por importe de 24.000 euros. La registradora suspende la inscripción por dos motivos: primero, por entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto el día 29 de junio de 2018, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación el indicado día, fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprimía la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes embargados por el procedimiento de adjudicación directa, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018; y, en segundo lugar, por no existir en el documento calificado manifestación expresa sobre la situación arrendaticia de la vivienda objeto de adjudicación, no siendo suficiente, a su juicio, que en el expediente administrativo de apremio no se tenga constancia de que la finca esté arrendada. La recurrente se opone a la citada calificación. En cuanto al primer defecto alega básicamente dos motivos: en primer lugar, por considerar que el registrador se extralimita en sus funciones calificadoras y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una

interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». En cuanto al segundo defecto, alega que la Administración tributaria nunca podrá asegurar que un inmueble objeto de enajenación forzosa no se encuentre arrendado, según los razonamientos que por extenso constan en los antecedentes de hecho de la presente. 2. Comenzando por el análisis de los motivos de oposición al primero de los defectos señalados, en relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por la recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida –subasta, concurso o adjudicación directa–, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor en las fechas en que se celebró la subasta y en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacuerdo jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. 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. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminando la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50 % del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, 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. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos percederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concurriese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepción la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. Tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que es lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello la recurrente, aun reconociendo que la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta conduce a la tesis sostenida por el registrador, entiende que debe prevalecer en este caso una interpretación sistemática y teleológica de la misma, que diferiría de la anterior. Así sostiene en esencia que: a) La interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta exige

considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, dado que, a su juicio, la adjudicación directa se debe considerar como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.ª («enajenación de los bienes embargados) de la sección 2.ª del capítulo II del título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 o 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». Este centro directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe desestimar. 5. En primer lugar, y en relación con la afirmación de que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso», con apoyo en el hecho de su regulación en la subsección quinta («enajenación de los bienes embargados») de la sección segunda del capítulo II del título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarían en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibología alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la subsección quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del capítulo II del título III del Reglamento General de Recaudación –artículos 97 al 107–, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v. gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. 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. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». 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. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. 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 decimotercera 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. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad,

competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por la recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma la recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas del Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento de la recurrente de que la previsión de que tras una subasta desierta procedía la apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece de fundamento. Finalmente, el artículo 107.4 del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria anterior a la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, que la recurrente entiende que es la aplicable «in casu», establece en concreto en su letra b) que «cuando los bienes hayan sido objeto de subasta con dos licitaciones [como sucede en el presente caso], no existirá precio mínimo». Y así se ha entendido también en el caso del presente expediente por el órgano de recaudación según resulta de la certificación del acta de adjudicación directa, conforme a la cual «que de acuerdo con el artículo 107.4 apartado b) del Reglamento General de Recaudación, al haber sido el bien objeto de subasta con dos licitaciones, no existía precio mínimo». Por el contrario, 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–. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, sin perjuicio del citado límite legal, dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial (como ha sucedido en el presente caso, en el que según constan en la documentación calificada «el valor obtenido en la adjudicación no ha sido suficiente para cubrir el importe del crédito a favor de la Hacienda Pública»). Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebasa el 75 % del tipo inicial), sin dejar un remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de

Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»). Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto en cuanto al primer defecto impugnado. 7. Por último, en cuanto al segundo defecto el recurso, por el contrario, ha de ser estimado conforme a la fundamentación que se expone a continuación. El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece para el caso de «venta de la vivienda arrendada» (también en caso de venta de fincas para uso distinto del de vivienda) que el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en el mismo precepto legal: «2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender (...). 3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, (...). El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega (...). Y el aspecto registral se contempla en el apartado 5 del mismo artículo 25: «Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos». Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada. Se afirma en la Resolución de 24 de marzo de 2017 que, como tesis de principio, la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa. De ahí que el Código Civil al referirse a ellas las llame venta pública (cfr. artículo 464 del Código Civil) o venta en subasta pública o judicial (cfr. entre otros los artículos 1459, 1489 y 1493 del Código Civil y 1514 y siguientes y 1533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y 693.1 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello se comprende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de compraventa voluntaria, se reconozca también en los supuestos de ventas judiciales (cfr. artículos 1636 y 1640 del Código Civil). Por tanto, para la inscripción del decreto de adjudicación en una ejecución forzosa es necesario, también como tesis de principio, que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada. Dada la común condición de procedimiento de realización o ejecución forzosa que presenta el procedimiento de apremio por deudas tributarias de las que trae causa la adjudicación directa objeto del presente expediente, la doctrina sentada en las Resoluciones de este Centro Directivo antes referidas, ha de considerarse aplicable igualmente, por identidad razón, a estos procedimientos de apremio, tanto si el medio de realización forzosa empleado es la subasta, como si lo es el concurso o la adjudicación directa (vid. artículo 101 del Reglamento General de Recaudación). 8. Sin embargo, como también puso de relieve la citada Resolución de 24 de marzo de 2017, y reiteraron las de 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca. La modificación operada en la Ley de Arrendamientos Urbanos ha alcanzado también al artículo 13.1, relativo a la resolución del derecho del arrendador que dispone: «Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento. Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada. Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9». Por su parte, el artículo 7.2, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, disponía que «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad». De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el 13.2 antes transcrito, resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la anotación preventiva del embargo, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. Consecuentemente con lo anterior y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la hipoteca o embargo que se ejecuta. En este último caso la persistencia del arrendamiento tras la adjudicación de la vivienda, provocará que el arrendatario pueda, en su caso, ejercitar su derecho de retracto contra el adjudicatario en los términos previstos en el artículo 25. En el caso de que el arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, o a la anotación preventiva del embargo o a la inscripción derecho que provoque la resolución de la titularidad del arrendador, puesto que el contrato de arrendamiento se extinguirá «ipso iure» conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos antes transcrito, no habrá lugar a retracto. Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno. 9. Ha de tenerse en cuenta que la doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda suscritos antes de entrar en vigor (6 de junio de 2013) la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. En esos casos, el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, conforme a la

redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013, disponía un plazo mínimo de subsistencia para el arrendamiento de vivienda de cinco años, plazo que habría de respetarse aunque se produjera la ejecución de la hipoteca que gravaba la finca y aunque el arrendamiento no figurase inscrito en el Registro: «Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada». Incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos suscritos antes del 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda el caso (no es el caso del presente expediente en el que el objeto del procedimiento de enajenación forzosa es una vivienda), tanto antes como después de la mencionada reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Por tanto, salvo que se hubiese inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca o a la anotación del embargo, la ejecución forzosa derivada de la hipoteca o de la traba determinará la extinción del derecho del arrendador y, en consecuencia, del propio contrato de arrendamiento, y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. Extinguido el arrendamiento y el derecho de retracto, deja de ser necesario realizar la declaración a que alude el artículo 25 de la ley, lo que en consecuencia hace innecesario en el presente caso, en el que no consta la inscripción del arrendamiento, la realización de la declaración arrendaticia respecto de la vivienda adjudicada, en los términos establecidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 10. Debe advertirse, no obstante, que la doctrina antes expuesta en relación con la interpretación de los artículos 13.1 y 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, se verá necesariamente afectada por la nueva reforma de dichos preceptos realizada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que sin embargo no resulta aplicable al presente supuesto dado que la entrada en vigor de esta última disposición tuvo lugar el día 6 de marzo de 2019 (conforme a su disposición final tercera), fecha por tanto posterior al acuerdo de aprobación de la adjudicación directa aquí cuestionada que es de 8 de enero de 2019, lo que hace innecesario su análisis pormenorizado en este momento. Si estaba vigente, por el contrario, a la fecha de la citada adjudicación directa el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que entró en vigor el 19 de diciembre de 2018, conforme a su disposición final tercera, y que se mantuvo vigente hasta la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la Resolución de 22 de enero de 2019 del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de su derogación, publicación que tuvo lugar el 24 de enero de 2019, según resulta del artículo 86 de la Constitución española y del artículo 151.6 del Reglamento del Congreso de los Diputados de 24 de febrero de 1982, de los que se desprende, como señala la doctrina, que aunque con carácter de norma legal provisional por hallarse sometida a una suerte de condición resolutoria (la eventual votación desfavorable a su convalidación), un Real Decreto-ley no convalidado produce, no obstante, efectos como disposición con fuerza de ley hasta la publicación del acuerdo de su «derogación» (expresión que utiliza tanto la Constitución como el citado Reglamento del Congreso, en lugar de la de «no convalidación»). Sin embargo, el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, vigente a la fecha del acuerdo de adjudicación directa en el procedimiento de apremio, no contenía modificación alguna respecto de los artículos 7.2 y 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que no supone alteración alguna en la aplicación al supuesto de hecho del presente expediente de la doctrina de este centro directivo contenida en las citadas Resoluciones de 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018. Procede pues la revocación de la calificación de la registradora en cuanto a este extremo. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto al primer defecto, y estimar el recurso y revocar la calificación en cuanto al segundo defecto. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 4 de julio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11021.pdf>

- R. 5-7-2019.- R.P. Majadahonda N° 2.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019. R. 05.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Majadahonda-2) (BOE 29.07.2019).

Resolución de 5 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Majadahonda n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución. En el recurso interpuesto por doña N. C. R., abogada del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Majadahonda número 2, doña María de las Mercedes Jorge García, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución, por haberse realizado la misma mediante adjudicación directa, en vez de promoverse nueva subasta o la adjudicación a la propia Agencia Tributaria. Hechos I Se presentaron en el Registro de la Propiedad de Majadahonda número 2 una certificación del acta de adjudicación

de bienes inmuebles, en expediente administrativo de apremio, en la que se recogía el acuerdo de enajenación mediante subasta de una finca, procediéndose a su adjudicación directa, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación, y un mandamiento de cancelación de cargas, dictado en el mismo procedimiento administrativo. II Presentada el día 8 de marzo de 2019 la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Majadahonda número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento: Administrativo. Tipo de documento: Certificación Acta Adjudicación y mandamiento cancelación. Autoridad: A.E.A.E. Localidad: Delegación Especial Cataluña. Fecha: 5/03/2019. Referencias: R0886019000094/28046303693000010004009C01. Calificación negativa. Hechos. Presentados los documentos arriba expresados el día 8 de Marzo de 2019, bajo los asientos: 391 del Diario 30. que literalmente es como sigue: «A. M. S. presenta a las quince horas y quince minutos de hoy, certificación del Acta de Adjudicación de la Agencia Tributaria Delegación Especial de Cataluña, subasta número S2018R0886003003. lote 19, celebrada el 16 de mayo de 2018, en ejecución de la hipoteca que grava la finca que se dirá según su inscripción 2.ª, y después de la subasta se adjudica a los esposos Doña A. M. S. y Don A. B. H., la finca registral 11221 de la sección 2, o vivienda letra D situada en planta primera sita en calle (...); y 392 del Diario 30, que literalmente es como sigue: «A. M. S. presenta a las quince horas y dieciséis minutos de hoy, mandamiento expedido por duplicado el día cinco de Marzo del año dos mil diecinueve, por la Agencia Tributaria Delegación Especial de Cataluña, por el que se ordena la cancelación de las cargas posteriores al crédito del actor, sobre la finca registral 11221 de la sección 2 o vivienda letra D en planta primera, sita en calle (...).» Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos 18, 19 y 21 de la Ley Hipotecaria; artículo 99 del Reglamento Hipotecario; artículos 107 y 112 del Reglamento General de Recaudación según RD 939/2005. y artículos 107. 109 y 112 del mismo Reglamento según redacción vigente desde el 1 de enero de 2.018 según RD 1071/2017 de 29 de Diciembre, así como las disposiciones transitorias Tercera del Real Decreto 939/2005 por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y Disposición Transitoria Cuarta del Reglamento General de Recaudación, añadida por RD 1071/2017. Se presenta certificación de «Acta de Adjudicación» de bienes mediante gestión directa de fecha 23 de noviembre de 2.018. por la que, como consecuencia de la tramitación del procedimiento de enajenación mediante adjudicación directa como consecuencia de la subasta celebrada el día 16 de mayo de 2018, se declaran adjudicatarios de la finca 11221 de este Registro a Doña A. M. S. y a Don A. H. B. [sic], haciéndose constar, en cuanto al procedimiento, que la finca fue adjudicada en gestión directa conforme artículo 107.1.c del Reglamento General de Recaudación. RD 939/2005. después de subasta con dos licitaciones y gestión directa. Asimismo se presenta mandamiento de cancelación de cargas expedido en el mismo procedimiento por el que, tras hacer constar la adjudicación directa antes referida, se ordena la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca objeto de ejecución y de todas las cargas posteriores. Calificación conjunta de la certificación del Acta de Adjudicación y del mandamiento de cancelación. Examinados los documentos presentados, se observa que no resulta acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 107 del RGR. tras la reforma operada por el RD 1071/2017, y vigente desde el día 1 de enero de 2.018, para la adjudicación de la finca por el procedimiento de adjudicación directa, que se encuentra contemplado en el apartado c) del punto 1 de dicho artículo, y según el cual procederá la adjudicación directa de los bienes, en los casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente, estableciéndose, además, en el apartado 7 del mismo artículo que la adjudicación se formalizará por resolución del órgano de recaudación competente v no mediante acta. Al procedimiento de adjudicación directa seguido le es aplicable la nueva regulación establecida por el RD 1071/2017, de 29 de diciembre, vigente desde 1 de enero de 2018, ya que, teniendo en cuenta la fecha de la previa celebración de la subasta desierta (16 de mayo de 2.018), el inicio del trámite de adjudicación directa se produjo necesariamente después del 1 de enero de 2018. Según la disposición tercera del RD 939/2005, que aprueba el RGR, las «actuaciones de enajenación se continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento», lo que aplicado a este caso determina que, al haberse producido el inicio de las actuaciones de enajenación directa de bienes con posterioridad a la entrada en vigor de la nueva regulación, deben ajustarse en su desarrollo a la normativa ahora vigente. Y, a la vista de la nueva normativa, lo que corresponde para las subastas que hayan quedado desiertas, no es acudir a la enajenación directa, sino, por aplicación de los arts. 107, 109 y 112 del RGR, proceder a la adjudicación de los bienes a favor de la Hacienda Pública o, si no se acuerda dicha adjudicación, al inicio de un nuevo procedimiento mediante subasta; todo ello sin perjuicio de que la Administración acuerde la adjudicación directa de los bienes al amparo de la letra c) del vigente art. 107 del RGR, pero cumpliendo los trámites y requisitos previstos en dicho precepto para este procedimiento, lo que no resulta de la documentación presentada. Calificación. Calificado el precedente documento y a la vista de los anteriores fundamentos de derecho, se suspende su inscripción por ser incongruente el contenido de la certificación presentada con la clase de expediente o procedimiento seguido para la adjudicación de la finca. Prórroga del asiento de presentación. Como consecuencia de la calificación negativa del documento el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación. Durante la vigencia del asiento de presentación podrá solicitarse, dentro del plazo de sesenta días referido, que se practique la anotación preventiva por defectos subsanables prevista en los arts. 42.9 y 96 de la Ley Hipotecaria. (art. 323 L.H.). Contra la calificación negativa puede (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mercedes Jorge García registrador/a de Registro Propiedad de Majadahonda 2 a día veintidós de Marzo del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, doña N. C. R., abogada del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 17 de abril de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal: «El abogado del Estado, en la representación que ostenta de la Agencia Estatal de Administración Tributaria con arreglo a lo dispuesto en el Art. 551 LOPJ y en el Art. 1 de la Ley de Asistencia Jurídica al Estado de 27 de noviembre de 1997, ante esta Dirección General respetuosamente comparece y como mejor proceda en Derecho dice: Que el 23 de marzo de 2019 se recibió en este Equipo de Subastas de la dependencia regional de recaudación de la AEAT en Cataluña, calificación negativa del Registro de la Propiedad de Majadahonda 2 relativo a la finca 11221 por entender que ya no son posibles, de acuerdo con la modificación del Reglamento General de Recaudación de 30/12/2017 en vigor desde 01/01/2018, las adjudicaciones de bienes mediante el sistema de gestión directa previsto en el art. 107.1c) del RD 939/2005. (...) Que dentro del término conferido se interpone recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registrador, conforme al Artículo 66 LH y Artículo 322 ss LH, con arreglo a los siguientes Antecedentes. Primero.-Que en la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT en Cataluña se sigue expediente administrativo de apremio para el cobro de deudas pendientes de pago correspondientes al contribuyente, Mortis Nostrae, La Musica de Nostra Mort S.L Que, en garantía del pago de dicha deuda se constituyó hipoteca unilateral a

favor de la AEAT sobre la finca titularidad de Dña. M.ª M. D. R. R., n.º 11221, en fecha 27 de octubre de 2011 e inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Majadahonda en fecha 29 de noviembre de 2011. Segundo.—Que, iniciado procedimiento de ejecución hipotecaria por falta de pago de la deuda, la citada finca se adjudicó en fecha 23 de noviembre de 2018 por el procedimiento de adjudicación directa, tras haberse declarado desierta la segunda subasta, a favor de la sociedad de gananciales integrada por Dña. A. M. y D. A. B. H. Tercero.—Que, tras emitirse certificación del Acta de adjudicación de dicha finca mediante procedimiento de adjudicación directa, se expidió por parte de la citada Dependencia Regional, mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad 2 de Majadahonda de cancelación de cargas posteriores a la anotación de la hipoteca ejecutada que constaba en dicho registro. Cuarto.—Que, en fecha 23 de marzo de 2019 se notificó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por parte del citado Registro de la Propiedad, la calificación negativa del Registro. Dicha calificación negativa, suspende la inscripción con fundamento en que se considera incongruente el contenido de la certificación presentada con la clase de expediente o procedimiento seguido para la adjudicación de la finca. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho. Primero.—Se interpone el recurso por la AEAT, legitimada con arreglo al Artículo 325.1 a) Lh, según el cual «estarán legitimados para interponer este recurso: a) La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quién tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran». Segundo.—Se interpone ante la Dirección General y de los Registros y del Notariado, con arreglo al Artículo 324 Lh, al no estar fundado exclusivamente en norma autonómica alguna. Tercero.—Se interpone el recurso, conforme al Artículo 326.II Lh, en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación a la AEAT, que tuvo lugar el 23 de marzo de 2019. Cuarto.—El Sr. Registrador califica negativamente al considerar incongruente el contenido de la certificación presentada, acta de adjudicación de los bienes mediante adjudicación directa, con la clase de expediente o procedimiento seguido para la adjudicación de la finca. Se sostiene que, no resulta acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 107 del RD 939/2005 por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, tras la reforma operada por el RD 1071/2017, en vigor desde el 01-01-2018, para la adjudicación de la finca por el procedimiento de adjudicación directa, según el cual, procederá la adjudicación directa de los bienes, en los casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente, estableciéndose, además, en el apartado 7 del mismo artículo que la adjudicación se formalizará por resolución del órgano competente y no mediante acta. Quinto.—Exceso de calificación registral. Vulneración de los arts 18 de la LH y 99 del RH. 1. El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.» Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que «La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.» El registrador aduce en su nota que la calificación se ampara en la previsión del artículo 99 RH, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido, y por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que el registrador realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley. 2. En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos el registrador goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así «con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.» (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la «congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido» implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una tinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales todo el procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a favor. No vamos a entrar a especificar todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por el registrador en su nota, siendo el único motivo de la calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no caso supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. 3. Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centro directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que el registrador deniega la inscripción solicitada considerando (en nuestra

opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que desde el 1 de enero de 2018 no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa sino a una nueva subasta o bien a la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, lo que supone, en suma, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. Así, en la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló: «2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que el registrador pueda calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que el registrador ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, el registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el art. 62.1 e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública «ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido». Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador, es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez.» En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, al transcribir textualmente la doctrina citada, y concluir que no puede mantenerse la existencia de defecto esencial ostensible en la resolución administrativa que ampara las operaciones contenidas en el documento calificado, en un supuesto de calificación de una licencia de segregación en la que como consecuencia de la misma la parcela originaria, ocupante por una edificación, resultaba disconforme con los usos e intensidades edificatorios permitidos por la ordenación urbanística en vigor, quedando en situación equiparada al régimen fuera de ordenación. Y ello por el hecho clave de que «el titular registral tiene pleno conocimiento de la situación de fuera de ordenación». 4. Así pues, el registrador debe revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que «Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.») y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que está realizando el registrador en su nota, en la que de facto, se viene a declarar la nulidad de pleno derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia del procedimiento aplicable, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa jurisprudencia existente al respecto. No obstante, la poca existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento, ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la

interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Pues bien, ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que «es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que el Registrador de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión», añadiendo la «incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación», puesto que «la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles (...), todo ello «incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN». 5. Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que ya no se pudiera acudir tras una subasta desierta al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, es decir, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) («por razones de urgencia justificadas en el expediente», o «en otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente»). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo absolutamente falso que esté derogado, por lo que no pudiendo el registrador calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos. Sexto.—Subsidiariamente, la interpretación que realiza el registrador de DT 3.^a y 4.^a del RGR no resulta correcta. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por el registrador de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de las Disposiciones Transitorias tercera y cuarta del RGR, desde el 1 de enero de 2018, una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca, sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. Llega a esta conclusión el registrador en base a una interpretación literal. Considera que la DT 4.^a del RGR se refiere solamente a las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal BOE, siendo solo estas normas las que se aplican a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018, mientras que para el resto de los preceptos, que no regulan el desarrollo de las subastas (esto es, el artículo 104 RGR), sino las consecuencias previstas para el caso de que queden desiertas, rige la regla general contenida en la DT3.^a1, según la cual solo continuarán rigiéndose por la normativa anterior cuando el acuerdo de enajenación por subasta, autorización para enajenación por concurso, o el trámite de adjudicación directa se hubieran producido antes de la entrada en vigor de la modificación (1 de enero de 2018), lo que no es el caso ya que el acuerdo de adjudicación de bienes mediante gestión directa fue de fecha 23 de noviembre de 2018. 2. Pues bien, consideramos que la interpretación sistemática y teleológica, y que debe primar sobre la interpretación literal, nos debe conducir a la solución contraria. De acuerdo con la interpretación literal que pretende el registrador, la DT es clara cuando pospone la entrada en vigor de las normas de desarrollo de las subastas, distinguiendo el desarrollo de las consecuencias de la subasta, y ciñendo las primeras al artículo 104 del RGR. Sin embargo, esta escisión de las normas resulta contraria a la interpretación sistemática y teleológica de la norma, debiendo primar ésta última. Desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las normas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la DT 4.^a RGR exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados (siendo evidente, en este punto, que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.^a («enajenación de los bienes embargados) de la sección 2.^a del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que «Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas». Parece claro que se refiere a todo el régimen global de subastas, y no solamente a sus normas accesorias o de desarrollo material, y ello porque la solución contraria no haría sino llevar a soluciones absurdas para los expedientes desarrollados entre el 1 de enero y el 1 de septiembre de 2018, conculcando la interpretación teleológica de la norma. En efecto, de acuerdo con el criterio implícitamente seguido por el registrador, a estos expedientes les sería aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, como señala la exposición de motivos del RD 1071/2017, «La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad.» Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado – veinte días– que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta mientras no hayan entrado en vigor las normas de desarrollo de las mismas de forma electrónica, puesto que bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador. Por todo ello, el abogado del Estado. A la Dirección General de los Registros y del Notariado Solicita. Que tenga por presentado este escrito con los documentos que los acompañan, se sirva admitirlo y, tras los restantes trámites, dicte resolución por la que ordene al

Sr. [sic] Registrador de la Propiedad n.º 2 de Majadahonda la inscripción de los documentos presentados». La registradora de la Propiedad de Majadahonda número 2, doña María de las Mercedes Jorge García, emitió informe en defensa de la nota y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 29 de abril de 2019. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: – En el seno del procedimiento de apremio administrativo, en ejecución de hipoteca, se celebró subasta el día 16 de mayo de 2018 y tras su celebración resultó desierta tanto en primera como en segunda licitación, anunciándose la iniciación del trámite de adjudicación directa. – La mesa de la subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda el día 23 de noviembre de 2018 continuar el expediente de enajenación mediante el procedimiento de enajenación directa, resolviendo, según consta en el acta de adjudicación directa cuya certificación es objeto de la calificación impugnada la adjudicación del bien. La registradora suspende la inscripción al entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto el día 16 de mayo de 2018, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación el indicado día, fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprimía la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes hipotecados por el procedimiento de adjudicación directa, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018. La recurrente se opone a la citada calificación por dos motivos: en primer lugar, por considerar que la registradora se extralimita en sus funciones calificadoras y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por la recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos

procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida – subasta, concurso o adjudicación directa–, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso la registradora cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor el día 30 de octubre de 2018 en que se celebró la subasta y se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido y de sus trámites esenciales, y siendo estos extremos unos de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacuerdo jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. 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. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminado la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, 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. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real

Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concurriese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. Tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que es lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello la recurrente, aun reconociendo que la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta conduce a la tesis sostenida por la registradora, entiende que debe prevalecer en este caso una interpretación sistemática y teleológica de la misma, que diferiría de la anterior. Así sostiene en esencia que: a) La interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, dado que, a su juicio, la adjudicación directa se debe considerar como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.^a («enajenación de los bienes embargados) de la sección 2.^a del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe desestimarse. 5. En primer lugar, y en relación con la afirmación de que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso», con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarían en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibología alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación -artículos 97 al 107-, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. 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. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». 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. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento

ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. 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 decimotercera 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. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por la recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma la recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas del Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento de la recurrente de que la previsión de que tras una subasta desierta procedía la apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece

de fundamento. 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–. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra». Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 5 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11074.pdf>

- R. 5-7-2019.- R.P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019. R. 05.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 29.07.2019).

Resolución de 5 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución. En el recurso interpuesto por doña V. D. M., en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en calidad de delegada de dicha Agencia de Santa Cruz de Tenerife, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, doña María Azucena Morales González, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución, por haberse realizado la misma mediante adjudicación directa, en vez de promoverse nueva subasta o la adjudicación a la propia Agencia Tributaria. Hechos I Mediante una certificación del acta de adjudicación de bienes inmuebles, expedida el día 25 de enero de 2019 por la jefa de la Dependencia Regional Adjunta de Recaudación de Santa Cruz de Tenerife de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en expediente administrativo de apremio, se recogía el acuerdo de enajenación mediante subasta de una finca, procediéndose a su adjudicación directa, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación, II Presentada el día 4 de febrero de 2019 la citada certificación en el Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «María Azucena Morales González, registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, provincia de Santa Cruz de Tenerife, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria.– Previa calificación del documento que antecede, certificación del acta de adjudicación firmada electrónicamente el día nueve de enero pasado, por doña M. A. P. R. V., Jefa de la Dependencia Regional Adjunta de la Agencia Tributaria, Delegación de Santa Cruz de Tenerife, Equipo de Subastas, en unión de mandamiento de cancelación de cargas, firmado electrónicamente el mismo día, por don F. A. C., Técnico de Hacienda de la indicada Delegación, en unión de resguardo acreditativo de la presentación a efectos de plusvalía; de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento para su ejecución, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del documento antecede por: Hechos: Según resulta de la indicada certificación, se adjudica a don F. C. A., la registral 53.373 por el importe de 2.005 euros, en virtud del procedimiento de adjudicación directa previsto en el artículo 107 del Reglamento General de Recaudación, al haberse declarado desierta la subasta en primera y segunda licitación; iniciado éste como consecuencia de la subasta número S2018R3876001003, del lote número 18, celebrada el día 25 de mayo de 2018, según consta en el acta de adjudicación directa número S02018R387600100318, de fecha 29 de noviembre pasado. Entendiendo que el día 25 de mayo citado se celebró la segunda subasta, no cabe acudir al procedimiento de ejecución directa. Fundamentos de Derecho: De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, con entrada en vigor el día 1 de enero de 2018, que modifica el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, del Reglamento General de Recaudación, en relación a las disposiciones tercera y cuarta del mismo, en lo relativo a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018 en relación con los supuestos de ejecución directa tras subasta declarada desierta en segunda licitación después de la entrada en vigor del mismo; no es posible acudir a la enajenación directa, sino por aplicación de la redacción vigente de los artículos 107, 109 y 112 del Reglamento General de Recaudación con la Disposición Transitoria Tercera del mismo, es necesario proceder a la adjudicación de los bienes a favor de la Hacienda Pública o, si no se acuerda dicha adjudicación, al inicio de un nuevo procedimiento de enajenación mediante subasta. Esta falta se califica de subsanable no tomándose anotación por defecto subsanable al haber sido solicitado por el presentante. Contra la precedente nota (...) El Rosario, a 18 de marzo de 2019. La registradora

(firma ilegible) Fdo.: María Azucena Morales González.—. III Contra la anterior nota de calificación, doña V. D. M., en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en calidad de delegada de dicha Agencia de Santa Cruz de Tenerife, interpuso recurso el día 16 de abril de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal: «Dña. V. D. M., representante de la A.E.A.T en calidad de Delegada de la A.E.A.T. de Tenerife, interpone en nombre de ésta de conformidad con los artículos 323 y concordantes de la Ley Hipotecaria recurso gubernativo contra la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de El Rosario, relativa a la certificación del acta de adjudicación directa n.º S02018R387600100318 de 25/1/2019, relativa a la finca n.º 53.373, con base en los siguientes Fundamentos de Derecho Primero. Generales El recurso se interpone al amparo de los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Está legitimada la A.E.A.T. para su interposición, conforme al art. 325.a) y c) LH, al estar directamente interesada en asegurar los efectos de la inscripción pretendida, y ser la autoridad de la que proviene el título calificado. El recurso se interpone dentro de plazo. Segundo. Exceso de la calificación registral 2.1 El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro." Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que "La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro." La Registradora aduce en su nota que la calificación se ampara en la previsión del artículo 99 RH, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido, y por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo, con cita de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN) de 29 de julio de 2016, 13 de octubre de 2016, 21 de abril de 2018, aunque sin desarrollar más esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que la Registradora realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley. 2.2 En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos la Registradora goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así "con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal." (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la "congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido" implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por la Registradora en su nota, siendo el único motivo de la Calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no caso supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. 2.3 Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centro directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que la registradora deniega la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que "entendiendo que el día 25 de mayo citado se celebró la segunda subasta, no cabe acudir al procedimiento de ejecución directa." Ello supone, sin lugar a dudas, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. En la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló (el resaltado es nuestro): «2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 /57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones, Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por la registradora en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que la registradora pueda calificarla congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documentó administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de

mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que la registradora, ha de calificar negativamente tal documento porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, la registradora, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe en inmediata relación con el art. 62.1 e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública 'ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido'. Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite, no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable, sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que la registradora pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador; es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública el documento es congruente con él mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que la registradora analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvió es decirlo, la registradora no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez.» En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, al transcribir textualmente la doctrina citada, y concluir que no puede mantenerse la existencia de defecto esencial ostensible en la resolución administrativa que ampara las operaciones contenidas en el documento calificado, en un supuesto de calificación de una licencia de segregación en la que como consecuencia de la misma la parcela originaria, ocupante por una edificación, resultaba disconforme con los usos e intensidades edificatorias permitidos por la ordenación urbanística en vigor, quedando en situación equiparada al régimen fuera de ordenación. Y ello por el hecho clave de que "el titular registral tiene pleno conocimiento de la situación de fuera de ordenación". 2.4 Así pues, la Registradora debe revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que "Los actos de Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.") y el principio de autotutela declarativa; en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que está realizando la Registradora en su nota, en la que de facto se viene a declarar la nulidad de pleno de derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia del procedimiento aplicable, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa jurisprudencia existente al respecto. No obstante, la poca existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento; ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Pues bien, ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que "es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que la registradora de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión", añadiendo la "incompetencia de la registradora de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación", puesto que "la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles (...)", todo ello "incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN". 2.5 Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que ya no se pudiera acudir tras una subasta desierta al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, como erróneamente concluye la Registradora en su nota: es decir, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente

expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) ("por razones de urgencia justificadas en el expediente", o "en otros casos en que no sea posible o no convenga promover Concurrencia, por razones justificadas en el expediente"). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo falso que esté derogado, por lo que no pudiendo la Registradora calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos. Tercero.–Incorrecta interpretación [sic] de las disposiciones transitorias del Real Decreto 1071/2017. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por la Registradora de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta del RD 1071/2017, desde el 1 de enero de 2018 una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca, sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. Desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las formas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la DT 4.ª RD 1071/2017 exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados (siendo evidente, en este punto, que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.ª ("enajenación de los bienes embargados) de la sección 2.ª del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100,109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que "Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas". Parece claro que se refiere a todo el régimen global de subastas, y no solamente a sus normas accesorias o de desarrollo material, y ello porque la solución contraria no haría sino llevar a soluciones absurdas para los expedientes desarrollados entre el 1 de enero y el 1 de septiembre de 2018, conculcando la interpretación teleológica de la norma. En efecto, de acuerdo con la Registradora, a estos expedientes les es aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, como señala la Exposición de Motivos del RD 1071/2017, "La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad." Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado - veinte días- que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta mientras no hayan entrado en vigor las normas de desarrollo de las mismas de forma electrónica, puesto que bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador. En mérito a lo expuesto, Suplico a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que habiendo por presentado este escrito, con los documentos adjuntos, tenga por presentado recurso gubernativo contra la calificación desfavorable emitida por el Registro de la Propiedad de El Rosario, de 18 de marzo de 2019 y, en su vista, atienda a lo que en él se alega, y dicte Resolución estimándolo, revocando la calificación recurrida y ordenando la práctica de la inscripción interesada, relativa a la certificación del acta de adjudicación directa de fecha 25 de enero de 2019, recaída en el expediente de enajenación S02018R387600100318». IV La registradora de la Propiedad emitió informe el día 10 de mayo de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: – Mediante escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife el día 4 de septiembre de 2012, ante el notario don Javier Martínez del Moral, se constituyó hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria sobre la finca registral 53.373, que fue aceptada por la Agencia por oficio fechado el día 16 de enero de 2013, expidiéndose certificación de dominio y cargas para su ejecución el día 6 de junio de 2017, por haberse ordenado así en mandamiento firmado el día 12 de mayo de 2017. – En la escritura por la que se formalizó la hipoteca consta que el valor en el que se tasó la finca fue de 9.900 euros. – Consta en el certificado presentado que el hipotecante fue requerido de pago el día 25 de mayo de 2017. – La subasta se celebró el día 25 de mayo de 2018. – Celebrada la subasta, la misma resultó desierta tanto en primera como en segunda licitación, anunciándose la iniciación del trámite de adjudicación directa. – La mesa de la subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda el día 29 de noviembre de 2018 continuar el expediente de enajenación mediante el procedimiento de enajenación directa, resolviendo, según consta en el acta de adjudicación directa cuya certificación es objeto de la calificación impugnada la adjudicación del bien a don F. C. A. por un importe de 2.005 euros. La registradora suspende la inscripción al entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto el día 25 de mayo de 2018, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación el indicado día, fecha

en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprimía la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes hipotecados por el procedimiento de adjudicación directa, modificación en vigor desde el día 1 de enero de 2018. La recurrente se opone a la citada calificación por dos motivos: en primer lugar, por considerar que el registrador se extralimita en sus funciones calificadoras y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por la recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con trascendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida –subasta, concurso o adjudicación directa–, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerle así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso la registradora cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor el día 30 de octubre de 2018 en que se celebró la subasta y se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido y de sus trámites esenciales, y siendo estos extremos unos de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución

dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacierto jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. 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. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminando la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, 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. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concudiese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. Tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que es lo que procede en defecto de adjudicación del

bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello la recurrente, aun reconociendo que la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta conduce a la tesis sostenida por la registradora, entendiéndose que debe prevalecer en este caso una interpretación sistemática y teleológica de la misma, que diferiría de la anterior. Así sostiene en esencia que: a) La interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, dado que, a su juicio, la adjudicación directa se debe considerar como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.^a («enajenación de los bienes embargados) de la sección 2.^a del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe desestimarse. 5. En primer lugar, y en relación con la afirmación de que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso», con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarían en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibia alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación –artículos 97 al 107–, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. 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. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». 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. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiarse como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017, según se desprende de la disposición transitoria decimotercera 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. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades

locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por la recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma la recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas del Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento de la recurrente de que la previsión de que tras una subasta desierta procedía la apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece de fundamento. En este caso, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 9.000 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad de 2.005 euros, es decir el 20,25% de su valor de tasación. Este hecho avala la existencia de un perjuicio sufrido por el deudor, y la falta de beneficio correlativo para la Hacienda pública, que se sigue del hecho de haber acudido al trámite de la adjudicación directa, pues el crédito público ha quedado parcialmente insatisfecho al no quedar cubierto en su totalidad por la cifra abonada por el adjudicatario, según resulta del mandamiento de cancelación de cargas posteriores, presentado junto con la certificación de la adjudicación directa, según el cual «se hace constar que el valor obtenido en la adjudicación no ha sido suficiente para cubrir el importe del crédito a favor de la Hacienda Pública en virtud del cual se ejecutó el bien». Por el contrario, 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–. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, en el presente caso dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial como ha sucedido. Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebase el 75% del tipo inicial), sin dejar un remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien

ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»). Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutado (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra». Finalmente, 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–. Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 5 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11075.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11076.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11077.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11078.pdf>

- R. 8-7-2019.- R.P. Barcelona N° 14.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: SU DECLARACIÓN NO REQUIERE LOS REQUISITOS DE LA OBRA NUEVA. OBRA NUEVA: EL REGISTRADOR NO DEBE CUESTIONAR LA REALIDAD TÉCNICA ACREDITADA POR LOS MEDIOS LEGALES. OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA.** –Se plantea si resulta de aplicación la normativa sobre inscripción de declaraciones de obra a la división horizontal de un edificio ya inscrito, especialmente en cuanto a la exigencia de las coordenadas de la edificación (pero también en respecto a licencia de obra, certificado del técnico, licencia de primera ocupación, y libro del edificio). Este Centro Directivo ha defendido que no lo era cuando no se alteraba la superficie ocupada, como ocurre también en ampliación de obra por elevación de nuevas plantas sin alterar la superficie ocupada (R. 06.02.2017); sin embargo, en el caso concreto existe una modificación de las superficies edificadas. –En cuanto a la descripción de la superficie construida, la calificación registral solo se extiende a que resulte acreditada por los medios que disponen los arts. 28 RDLeg. 7/2015 y 45 y ss. RD. 1093/1997: la certificación técnica de conformidad con el proyecto autorizado, en el caso de obra nueva, o en el caso de obras por antigüedad *certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.* El registrador no puede cuestionar la realidad técnica acreditada; pero en este caso no se acredita por ninguno de esos medios. –En cuanto a la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la obra nueva, reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (por ejemplo, R. 19.04.2016, R. 09.05.2016 y R. 05.07.2016); oscilando desde la declaración del ap. 8.1 Res. Circ. 03.11.2015, según el cual «deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique», hasta la consideración de que la necesitará el registrador «cuando albergue duda fundada a este respecto, e incluso la admisión de que, «aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca». En el caso concreto estima la Dirección «justificada la duda de extralimitación de la finca que se expresa en la calificación y que se aprecia de forma evidente en la documentación gráfica incorporada al título, al coincidir las coordenadas de la edificación con las de la parcela según el informe técnico y el informe de validación gráfica incorporado a la escritura»; aunque el defecto será fácilmente subsanable, mediante la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada, previa tramitación del correspondiente procedimiento en el que tengan intervención los titulares de fincas colindantes (art. 199.2 LH). R. 08.07.2019 (Notario Mariano-José Gimeno Valentín-Gamazo contra Registro de la Propiedad de Barcelona-14) (BOE 29.07.2019).

Resolución de 8 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 14 a inscribir una escritura de

división horizontal. En el recurso interpuesto por don Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo, notario de Barcelona, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona número 14, doña Raquel Serrabassa Ferrer, a inscribir una escritura de división horizontal. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 30 de noviembre de 2017 por el notario de Barcelona, don Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo, con el número 1.601 de protocolo, se formalizó la división horizontal de una finca registral en la que constaba declarada una edificación. Mediante sucesivas escrituras, se subsanó o complementó la escritura anterior, en concreto: a) escritura autorizada por el mismo notario el día 9 de enero de 2018, con el número 25 de protocolo; b) escritura autorizada por el mismo notario el día 7 de junio de 2018, con el número 795 de protocolo; b) escritura autorizada por el mismo notario el día 10 de julio de 2018, con el número 993 de protocolo; d) escritura autorizada por el mismo notario el día 20 de septiembre de 2018, con el número 1.177 de protocolo; e) escritura autorizada por el mismo notario el día 19 de octubre de 2018, con el número 1.289 de protocolo, y f) escritura autorizada por el mismo notario el día 30 de noviembre de 2018, con el número 1.553 de protocolo, cuya presentación causó el asiento 889 del Diario 81 el día 12 de marzo de 2019, y de la escritura autorizada por el mismo notario el día 9 de mayo de 2018, con el número 641 de protocolo, cuya presentación causó el asiento 890 del Diario 81 el día 12 de marzo de 2019. En las escrituras citadas el titular registral de la finca procedió a la división horizontal de la misma, previa modificación de su descripción en cuanto a la extensión superficial del solar y a la edificación inscritas. Todas ellas fueron objeto de calificación conjunta. II Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 14, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral. Barcelona, 02/04/2019. Asiento/Diario: 889/81 y 890/81. Notario/Autoridad: Notario de Barcelona, Don Mariano-José Gimeno Valentín Gamazo. Fecha documento: 30/11/2017 y 09/05/2018. Prot./Exp./Autos: 1601.2017 y 641.2018. De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro. Hechos: En la descripción contenida en la escritura de 7 de junio de 2018, no resulta expresada la superficie construida total porque en relación con las plantas primera, segunda, tercera y ático la superficie construida expresada coincide con la suma de los elementos privativos y después se añade otra superficie de huecos de luces, zonas comunes y terrazas (y la suma total de ambas superficies coincide con la superficie de la finca), pero sin expresarse cual de esta superficie es también superficie construida (cuando por ejemplo necesariamente hay parte no construida como resulta de la existencia de patio lateral de luces según el plano). Es decir, no se expresa la superficie total construida ni es posible deducirla de la descripción. Además es necesario que la antigüedad de la obra nueva tal como ha sido descrita sea acreditada debidamente. Modificándose la parcela de suelo ocupada por la edificación, es necesaria también la expresión de las coordenadas de parcela ocupada por la edificación y, debido a las discrepancias con el Catastro, la posible exlimitación de la edificación en relación con la línea así como el hecho de que la parcela ocupada por la edificación coincida prácticamente la totalidad de la superficie de la finca, es necesaria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca. Fundamentos jurídicos: El artículo 201.1.e) LH dispone que “No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente”. El artículo 45 Real Decreto 1093/1997 dispone que “Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente”. Por tanto, es preciso que de la descripción se pueda determinar la superficie total construida. En cuanto a la acreditación debida de la nueva descripción, el artículo 28.4 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que “No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento: a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general”. La nueva descripción no resulta acreditada por ninguno de estos medios. Al describirse nuevamente la superficie de parcela ocupada por la edificación es necesario expresar las coordenadas de representación geográfica de la misma, por cuanto se va a hacer constar una superficie de parcela ocupada por la edificación distinta a la inscrita actualmente (art. 201.1.e y 202 LH), estando además el registrador, una vez practicada la inscripción, obligado a remitir las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas (sexto de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad). Es decir toda modificación registral que se produzca en la porción de suelo ocupada por la edificación debe ser comunicada al Catastro con las correspondientes coordenadas). En cuanto a la necesidad de inscripción de la representación gráfica georreferenciada [sic] de la finca, cabe destacar que: 1. En la escritura de 30 de noviembre de 2017, la titular manifestó que la descripción contenida en la certificación catastral no se correspondía con la realidad física de la finca, El Notario en la propia escritura advertía a los comparecientes la necesidad de acreditar la discrepancia entre la descripción catastral y la realidad física de la finca por cualquier medio de prueba admitido en derecho y obtener el consentimiento, en su caso, de los colindantes que pudieran resultar afectados por la rectificación, 2. En escritura de subsanación de 7 de junio de 2018 se describe la edificación según recientes mediciones y se expresa que se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble descrito, y del que resulta que la superficie de la parcela ocupada por la edificación no se corresponde con la declarada (161,22 metros cuadrados edificados en planta baja). 3. En la escritura complementaria de 20 de septiembre de 2018, se incorpora informe de técnico competente que expresa que el patio central comienza en la primera planta y termina diciendo, con referencia a un informe taquimétrico realizado por

un topógrafo (no incorporado), que las coordenadas de este edificio coinciden con la parcela actual y que la finca coincide con las coordenadas de la parcela y que los dos patios – sólo aparece anteriormente citado un patio, el que comienza en la primera planta– están incluidos en la parcela como superficie construida, pero ni se expresa a qué parcela ni a qué coordenadas se refiere. 4. En escritura de subsanación de 19 de octubre de 2018 además del anterior informe se protocoliza el plano taquimétrico a que hace referencia el informe en el que se expresan las coordenadas (o al menos es de la misma fecha y del mismo topógrafo según se expresa). Por la registradora se procedió a la validación de las mismas en la sede del Catastro y dio resultado negativo, lo que motivó la nota de calificación negativa de 26 de octubre de 2018 (relativo a asiento de presentación distinto al que motiva la presente calificación), y observándose una posible existencia de un desplazamiento patológico de la cartografía catastral, no siendo competente la Registradora para apreciarla, y dadas las dudas de que la porción de suelo ocupada se encuentre íntegramente en la delimitación perimetral de la finca, se indicó la necesidad de representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca. Además la superficie expresada en dicho plano (169,6 metros cuadrados) es superior a la declarada en la escritura. 5. En la escritura complementaria de 30 de noviembre de 2018, se incorpora nuevo informe del mismo técnico competente anterior en que haciendo referencia al mismo informe taquimétrico anterior (o al menos es de la misma fecha y del mismo topógrafo según se expresa), “se constata que no coincide con el informe catastral y que se ha producido un desplazamiento a la cartografía catastral” y en esta escritura se incorpora nuevamente el informe del topógrafo. Además, según los planos georreferenciados [sic] la edificación ocupa toda la parcela a excepción de un pequeño patio lateral de luces, y como indica la Resolución de la DGRN de 4 de enero de 2019, “Precisamente la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, como ocurre en este caso, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016, invocada por el recurrente y reiterada en otras posteriores. La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca (según afirma el propio recurrente), y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria, Incluso el recurrente reconoce la conveniencia de intervención de los colindantes mediante su notificación posterior a la inscripción, Por tanto, resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral. Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito, Concorre en el presente caso la circunstancia de ser coincidentes las coordenadas de la edificación con las que resultan la parcela catastral, lo que supone, tal y como afirma el recurrente, que indirectamente se estaría georreferenciando la finca registral. La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se prevé en el artículo 9,b) y 199 de la Ley Hipotecaria, constando en el apartado 5 del artículo 10 que ‘alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real’. Por tanto, la representación gráfica es objeto de inscripción, según resulta de los preceptos citados, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica catastral inscrita. Es por ello que no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro”. Pero una vez afirmado por técnico competente un desplazamiento y teniendo en cuenta que la edificación ocupa la totalidad de la finca a excepción de un pequeño patio lateral de luces, es necesario cumplir lo dispuesto en la regla o apartado séptimo de la expresada resolución conjunta, titulada “Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad”, y que dispone que “1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes: a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos. b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda. c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado. 2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices. El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos: a) Metodología de elaboración, La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico

sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo. b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España. c) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan. d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario. La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas. La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +1-1 cm. Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados. e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada: – Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS). – Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 m o de +1-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente. 3. Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior. 4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada. 5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe. Es decir, es necesario aportar la representación gráfica georreferenciada alternativa en fichero informático, en formato GML, con el informe técnico correspondiente. Los defectos se estiman subsanables, por lo que acuerdo suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe. De conformidad con lo establecido en los artículos 66 y 324 al 328 y siguientes de la Ley Hipotecaria, esta calificación podrá (...) La Registradora (firma ilegible), Fdo. Raquel Serrabassa Ferrer.» Contra la anterior nota de calificación, don Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo, notario de Barcelona, interpuso recurso el día 30 de abril de 2019 con las siguientes alegaciones: «Que con fecha 12 de abril de 2019 me fue notificada por la Registradora de la Propiedad del Registro n.º 14 de Barcelona, la calificación negativa de las escrituras por mí autorizadas los días 30 de noviembre de 2017 y 9 de mayo de 2018, números 1601 y 641 de protocolo, respectivamente. Que entendiendo que dicha calificación no es ajustada a derecho, mediante el presente escrito y dentro del plazo legal de un mes desde la notificación previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso gubernativo contra la citada calificación conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: Primero: El día 30 de noviembre de 2017, con el número 1601 de protocolo, autoricé escritura en virtud de la cual se practicaba la división horizontal de un inmueble situado en Barcelona. Segundo: El día 9 de enero de 2018, con el número 25 de protocolo, autoricé escritura en virtud de la cual se modificaba la descripción de la totalidad de los elementos resultantes de la división horizontal anterior. Tercero: El día 9 de mayo de 2018, con el número 641 de protocolo, autoricé escritura en virtud de la cual se volvían a modificar la descripción de la totalidad de los elementos resultantes de la división horizontal inicial y se fijaban los estatutos de la comunidad de propietarios. Cuarto: El día 7 de junio de 2018, con el número 795 de protocolo, autoricé escritura en virtud de la cual se consignaban las superficies reales de la finca respecto de la cual se había otorgado la escritura de división horizontal, tanto la superficie del solar como la de cada una de las plantas en que está dividido el inmueble. Quinto: El día 10 de julio de 2018, con el número 993 de protocolo, autoricé escritura en virtud de la cual se aclaraban los linderos de los elementos de la división horizontal efectuada y la descripción de los elementos comunes. Sexto: El día 20 de septiembre de 2018, con el número 1177 de protocolo, a consecuencia de una solicitud verbal del empleado del registro, autoricé escritura mediante la cual se complementaban todas las anteriores, incorporando un informe de arquitecto competente donde se aclaraba la realidad de los dos patios interiores existentes en el inmueble, uno de ellos situado en la planta baja y el otro situado en la planta primera, como eran de ver perfectamente en la certificación catastral, descriptiva y gráfica, incorporada a la escritura de división horizontal. Séptimo: El día 19 de octubre de 2018, con el número 1289 de protocolo, de nuevo en virtud de solicitud verbal del empleado del registro, autoricé escritura per la que se complementaban todas las anteriores, incorporando un informe de arquitecto competente y otro de topógrafo colegiado, donde se aclaraba más todavía, si cabe, la realidad de los patios interiores y donde se hicieron constar las

coordenadas georreferenciadas del solar, coincidentes con las de la edificación. Octavo: El día 30 de noviembre de 2018, con el número 1553 de protocolo, de nuevo en virtud de petición verbal del mismo empleado del registro, autoricé escritura en virtud de la cual se volvía a incorporar nuevos informes arquitectónicos y topográficos, acreditando el desplazamiento patológico de la cartografía catastral. Noveno: Que, en definitiva, de lo que se trata es de conseguir inscribir una división horizontal sobre un inmueble construido hace más de sesenta años, cuya obra nueva ya consta en el Registro de la Propiedad desde hace décadas, con las inexactitudes propias de la época, para lo que se rectifican algunas superficies erróneas, amparadas en la certificación catastral y en los informes técnicos pertinentes. Dichas escrituras fueron presentadas por el propio interesado en múltiples ocasiones en el Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona. En fecha 2 de abril de 2019, la registradora, finalmente, calificó negativamente dos de ellas con los fundamentos de derecho que resultan de la nota de calificación que se acompaña al expediente y que me fue notificada mediante telefax el día 12 del mismo mes y año. Fundamentos de Derecho: Primero: Que se trata de que acceda al Registro de la Propiedad una escritura de división horizontal, sobre una finca cuya obra nueva fue declarada y accedió al Registro de la Propiedad hace un sinnúmero de años, por lo que toda la normativa reguladora de los requisitos exigidos para el acceso al Registro de la Propiedad de una declaración de obra nueva no es aplicable al caso que nos ocupa, sino exclusivamente la que regula las divisiones horizontales. Segundo: Que la rectificación que se verifica –en la escritura de fecha 7/06/2018– de la superficie del solar en que se encuentra el inmueble, de 175,219918 metros cuadrados inscritos a 168 metros cuadrados según reciente medición, se encuentra amparada por la certificación catastral, descriptiva y gráfica, que se incorporaba a la escritura. Tercero: Que cuando en la escritura de fecha 30/11/2017 se hizo constar que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada no se correspondía con la realidad física de la finca, no se refería a la discrepancia en la superficie del solar, sino en la superficie total construida que figura en la misma y que las advertencias que recoge la escritura como hechas al respecto al otorgante, son las genéricas exigidas por la ley. Cuarto: Que no es aplicable al caso el art. 201.1.e de la Ley Hipotecaria alegado por la registradora en su nota de calificación, puesto que no se está modificando la descripción de la edificación, sino rectificando la superficie del solar, en menos del cinco por ciento de la superficie inscrita, por lo que, en todo caso, es de aplicación al supuesto el art. 201.3.b de dicho texto legal. Quinto: Que respecto a las posibles dudas que pudieran surgir sobre la realidad de la rectificación solicitada, no se entienden en un inmueble urbano situado en pleno centro de la ciudad de Barcelona, con una antigüedad de más de sesenta años, cuyos colindantes son otras dos edificaciones constituidas en propiedad horizontal, de similar antigüedad, y dos calles urbanizadas desde hace más de ciento cincuenta años, todo ello perfectamente comprobable por la propia certificación catastral incorporada a la escritura. Sexto: Que el art. 45 del R.D. 1093/1997 citado en la nota de calificación no es aplicable al caso, ya que, como se ha dicho “ab initio”, no se trata de inscribir una obra nueva, sino, exclusivamente, constituir un régimen de propiedad horizontal sobre una obra nueva ya inscrita. Séptimo: Que, por la misma razón alegada en el punto anterior, no se entiende como se pretende aplicar al caso el art. 28 del R. D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, alegado en la nota de calificación. Octavo: Que en la escritura de subsanación de 7/06/2018 se hace constar claramente que la superficie ocupada por la edificación coincide con la de la parcela catastral, pues a los 161,22 metros cuadrados de superficie de techo construida, hay que añadir los 6,78 metros cuadrados de patio también construido, lo que hacen los 168 metros cuadrados que mide la parcela. Noveno: Que en las escrituras complementarias de 20/09/2018 y 19/10/2018, otorgadas a petición verbal del empleado del registro, ya que este notario intentó en repetidas veces hablar con la registradora sin que ello fuera posible, se intentó explicar por parte del técnico competente, que uno de los patios interiores, el patio central, no se encontraba situado en la planta baja, sino que era parte de la cubierta de ésta. Décimo: Que no se entiende como la registradora, en su nota de calificación, hace referencia a la Resolución de la D.G.R.N. de 4 de enero de 2019 si, como ya se ha señalado reiteradamente, nos encontramos con un supuesto de inscripción de una escritura de división horizontal, no de una escritura de inscripción de obra nueva, que es la que contempla la Resolución citada por la registradora. Undécimo: Que no se entiende la insistencia de la registradora en que se hagan constar las coordenadas georreferenciadas de los patios de luces, cuando técnicamente se consideran superficies edificadas, por lo que la superficie ocupada por la edificación coincide con la superficie del solar, como es de ver y se hace constar en varias de las escrituras otorgadas, por lo que basta con reflejar las coordenadas del solar, coincidentes con las de la edificación, como hace el topógrafo en su informe. Duodécimo: Que, a mayor abundamiento y no obstante lo anterior, de nuevo a petición del empleado del registro, en las sucesivas escrituras de subsanación o complementarias se han acreditado suficientemente las coordenadas georreferenciadas de la parcela y el desplazamiento patológico, si existe, de la cartografía catastral. Decimotercero: Que en relación con la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, aun entendiendo este notario recurrente que no es aplicable al presente supuesto de hecho, también a petición verbal del empleado del registro, se ha aportado por los interesados, en varias ocasiones, al Registro de la Propiedad, la representación gráfica georreferenciada alternativa en fichero informático, en formato GML, con el informe técnico correspondiente. Por lo expuesto, Solicito a esta Dirección General que tenga por presentado este escrito, se sirva a admitirlo y se tenga por interpuesto en tiempo y forma este recurso gubernativo contra la calificación dictada en fecha 2 de abril de 2019 por la registradora de la Propiedad n.º 14 de Barcelona, y en su día se dicte resolución estimándolo y revocando la calificación recurrida.» IV La registradora de la propiedad emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 26 y 28 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; 45 y siguientes 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 2016, 6 de febrero, 19 de julio y 29 de noviembre de 2017, 10 de septiembre y 13 de noviembre de 2018 y 4 de enero, 21 de febrero y 14 de mayo de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible una escritura de división horizontal que es subsanada o completada por otras escrituras que son objeto de calificación conjunta: – Escritura de 30 de noviembre de 2017, con el número 1.601 de protocolo, en virtud de la cual se practicaba la división horizontal de un inmueble situado en Barcelona. – Escritura de 9 de enero de 2018, con el número 25 de protocolo en virtud de la cual se modificaba la descripción de la totalidad de los elementos resultantes de la división horizontal anterior. – Escritura de 9 de mayo de 2018, con el número 641 de protocolo, en virtud de la cual se volvían a modificar la descripción de la totalidad de los elementos resultantes de la división horizontal inicial y se fijaban los estatutos de la comunidad de propietarios. – Escritura de 7 de junio de 2018, con el número 795 de protocolo, en virtud de la cual se consignaban las superficies reales de la finca respecto de la cual se había otorgado la escritura de división

horizontal, tanto la superficie del solar como la de cada una de las plantas en que está dividido el inmueble. – Escritura de 10 de julio de 2018, con el número 993 de protocolo, en virtud de la cual se aclaraban los linderos de los elementos de la división horizontal efectuada y la descripción de los elementos comunes. – Escritura de 20 de septiembre de 2018, con el número 1.177 de protocolo, mediante la cual se complementaban todas las anteriores, incorporando un informe de arquitecto competente de 13 de septiembre de 2018 donde se aclaraba la realidad de los dos patios interiores existentes en el inmueble y que están incluidos como superficie construida en el informe topográfico, además se certifica la antigüedad del edificio en su conjunto, y la coincidencia de las coordenadas de la edificación con las de la parcela. – Escritura de 19 de octubre de 2018, con el número 1.289 de protocolo, por la que se complementaban todas las anteriores, incorporando un informe de arquitecto competente y otro de topógrafo colegiado, donde se hicieron constar las coordenadas georreferenciadas del solar, coincidentes con las de la edificación. – Escritura de 30 de noviembre de 2018, con el número 1.553 de protocolo, en virtud de la cual se volvía a incorporar nuevos informes arquitectónicos y topográficos, acreditando el desplazamiento patológico de la cartografía catastral. En el informe de fecha 21 de noviembre de 2018 se acredita la no coincidencia de las coordenadas de la obra con la de la parcela y que la misma se debe a dicho desplazamiento cartográfico, se incorpora además informe de validación gráfica catastral con resultado negativo. Los defectos objeto de recurso en este expediente son los siguientes: a) En la descripción contenida en la escritura, no resulta expresada la superficie construida total porque en relación con las plantas primera, segunda, tercera y ático la superficie construida expresada coincide con la suma de los elementos privativos y después se añade otra superficie de huecos de luces, zonas comunes y terrazas, pero sin expresarse cual de esta superficie es también superficie construida. Es decir, no se expresa la superficie total construida ni es posible deducirla de la descripción. b) Además, es necesario que la antigüedad de la obra nueva tal como ha sido descrita sea acreditada debidamente. c) Modificándose la parcela de suelo ocupada por la edificación, es necesaria también la expresión de las coordenadas de parcela ocupada por la edificación. d) Debido a las discrepancias con el Catastro, la posible extralimitación de la edificación en relación con la línea así como el hecho de que la parcela ocupada por la edificación coincida prácticamente la totalidad de la superficie de la finca, es necesaria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca. El notario recurrente argumenta lo siguiente, resumidamente: a) Que la normativa reguladora de los requisitos exigidos para el acceso al Registro de la Propiedad de una declaración de obra nueva no es aplicable al caso que nos ocupa, sino exclusivamente la que regula las divisiones horizontales, por lo que el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997 y el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, citado en la nota de calificación no es aplicable al caso. b) Que la rectificación que se verifica –en la escritura de fecha 7 de junio de 2018– de la superficie del solar en que se encuentra el inmueble, de 175,219918 metros cuadrados inscritos a 168 metros cuadrados según reciente medición, se encuentra amparada por la certificación catastral, descriptiva y gráfica, que se incorporaba a la escritura. c) Que no es aplicable al caso el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria alegado por la registradora en su nota de calificación, puesto que no se está modificando la descripción de la edificación, sino rectificando la superficie del solar, en menos del cinco por ciento de la superficie inscrita, por lo que, en todo caso, es de aplicación al supuesto el artículo 201.3.b) de dicho texto legal. d) Que respecto a las posibles dudas que pudieran surgir sobre la realidad de la rectificación solicitada, no se entiende en un inmueble urbano situado en pleno centro de la ciudad de Barcelona, con una antigüedad de más de sesenta años, cuyos colindantes son otras dos edificaciones constituidas en propiedad horizontal, de similar antigüedad, y dos calles urbanizadas desde hace más de ciento cincuenta años, todo ello perfectamente comprobable por la propia certificación catastral incorporada a la escritura. e) Que en la escritura de subsanación de 7 de junio de 2018 se hace constar claramente que la superficie ocupada por la edificación coincide con la de la parcela catastral, pues a los 161,22 metros cuadrados de superficie de techo construida, hay que añadir los 6,78 metros cuadrados de patio también construido, lo que hacen los 168 metros cuadrados que mide la parcela. f) Que en las escrituras complementarias de 20 de septiembre 2018 y 19 de octubre 2018, se intentó explicar por parte del técnico competente, que uno de los patios interiores, el patio central, no se encontraba situado en la planta baja, sino que era parte de la cubierta de ésta. g) Que no se entiende la insistencia de la registradora en que se hagan constar las coordenadas georreferenciadas de los patios de luces, cuando técnicamente se consideran superficies edificadas, por lo que la superficie ocupada por la edificación coincide con la superficie del solar, como es de ver y se hace constar en varias de las escrituras otorgadas, por lo que basta con reflejar las coordenadas del solar, coincidentes con las de la edificación, como hace el topógrafo en su informe. h) Que, a mayor abundamiento y no obstante lo anterior, de nuevo a petición del empleado del registro, en las sucesivas escrituras de subsanación o complementarias se han acreditado suficientemente las coordenadas georreferenciadas de la parcela y el desplazamiento patológico, si existe, de la cartografía catastral. i) Que en relación con la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, aun entendiendo este notario recurrente que no es aplicable al presente supuesto de hecho, se ha aportado por los interesados, en varias ocasiones, al Registro de la Propiedad, la representación gráfica georreferenciada alternativa en fichero informático, en formato GML, con el informe técnico correspondiente. 2. Entrando a analizar el primero de los defectos objeto del presente expediente, debe plantearse si resulta de aplicación o no la normativa sobre inscripción de declaraciones de obra al presente supuesto en el que se formaliza lo que en principio sólo es la división horizontal de un edificio ya inscrito. En primer lugar debe recordarse la asentada doctrina de este Centro Directivo en lo que respecta al régimen de aplicación temporal de la normas reguladoras de la inscripción de edificaciones –cfr. Resoluciones de 21 de enero y 1 de marzo de 2012–, declarando de esta forma que: «(...) las sucesivas redacciones legales en la materia (...), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien, tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción». En este sentido cabe citar la Resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las Resoluciones de 21 de marzo de 2013 y 2 de abril de 2014, que al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara: «(...) cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento– procede atenderse por analogía –a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa– al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite». Ello no implica una

eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal, por tanto, deberá atenderse a cada requisito particular –vgr. licencia, seguro, certificado de eficiencia energética...– para comprobar si efectivamente resulta de aplicación, conforme a su régimen normativo específico, aunque a él se refiera la norma registral como requisito de inscripción –cfr. Resolución de 2 de abril de 2013 y la redacción actual del artículo 202 de la Ley Hipotecaria-. Por otra parte, es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 10 de noviembre de 2016 y 19 de julio y 29 de noviembre de 2017) que «respecto del aumento de superficie construida y número de plantas, lo que se exige legalmente para su constancia registral es que tal aumento conste declarado por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles. Así, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, señalaba que “las nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse mediante escritura pública...”. Por su parte, el nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015, dispone que “las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso”. Del examen conjunto de ambos preceptos, anterior y posterior respectivamente a la Ley 13/2015, resulta que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar “en los títulos referentes al inmueble” (...). Todo ello sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los demás requisitos exigidos en cada caso por la Ley de Suelo y en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación». Por tanto, de esta doctrina consolidada cabe deducir que para la declaración o modificación de una construcción basta que se haga constar la misma «en los títulos referentes al inmueble», tal y como prevé el artículo 202, sin que sea exigible un título o declaración específica –vid. Resolución de 6 de abril de 2009-. En el presente supuesto la descripción registral de la finca es la de «casa de viviendas (...) que consta, en parte de cuatro pisos con el de tierra y en parte con otro piso más o ático, o sea de planta baja destinada a tiendas y vivienda del portero y tres plantas a dos viviendas cada una y una superior o ático de una sola vivienda; hallándose cubiertas de terrado las dos superficies superiores; mide el solar ciento setenta y cinco metros veintidós decímetros noventa y nueve centímetros y dieciocho milímetros cuadrados equivalentes a cuatro mil seiscientos treinta y siete palmos setenta y tres décimos de palmo también cuadrados; la superficie edificada en la planta baja, ciento sesenta y nueve metros doce decímetros cuadrados; en cada uno de los tres pisos superiores, ciento setenta y siete metros diecisiete decímetros cuadrados y en el ático noventa y tres metros sesenta y dos decímetros cuadrados; y como superficie sin edificar se encuentra el patio de luces o caja de la escalera que mide siete metros ochenta y cuatro decímetros cuadrados; el patio lateral que mide siete metros y el resto el chaflán (...). Sin embargo en la descripción que resulta de la escritura de 7 de junio de 2019 se hace constar una superficie de parcela de 168 metros cuadrados, superficie edificada en planta baja de 161 metros cuadrados con 22 decímetros cuadrados, más patio interior de 6 metros cuadrados con 78 decímetros cuadrados; en cada uno de los pisos superiores 158 metros cuadrados con 31, más 9 metros cuadrados con 69 de huecos de luces y zonas comunes; en el ático 86 metros cuadrados con 29 decímetros cuadrados y 81 metros cuadrados con 71 decímetros cuadrados de huecos de luces, terrazas y zonas comunes. Es evidente que con independencia de que no se declare formalmente como tal, existe en el presente caso una modificación de las superficies edificadas que resultan de la descripción registral por lo que resultan de aplicación, en principio, los requisitos de inscripción de las declaraciones de obra –artículo 202 de la Ley Hipotecaria, 28 de la Ley de Suelo y 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio-. Por lo que no puede compartirse en este punto la argumentación del recurrente. Respecto al requisito particular de expresar las coordenadas de la edificación, es cierto que este Centro Directivo ha defendido su improcedencia cuando no se alteraba la superficie ocupada por la misma, como ocurre en ampliación de obra por elevación de nuevas plantas sin alterar la superficie ocupada que consta en el asiento y que está bajo la salvaguarda judicial –cfr. Resolución de 6 de febrero de 2017-, sin embargo, de los datos del presente expediente no resulta que concurra dicha circunstancia. Así, en la descripción registral de la finca consta que el solar mide 175 metros cuadrados, 21 decímetros, 99 centímetros y 18 milímetros cuadrados y la superficie edificada en la planta baja, 169 metros cuadrados y 12 decímetros cuadrados, mientras que en el título se hace constar una superficie de parcela de 168 metros cuadrados coincidente con la superficie edificada en planta baja de 161 metros cuadrados con 22 decímetros cuadrados, más un patio interior de 6 metros cuadrados con 78 decímetros cuadrados. 3. Respecto al defecto mantenido por la registradora en cuanto a la discordancia de la superficie construida por la presencia de patios de luces, terrazas o zonas comunes debe destacarse en este punto que la calificación del registrador queda limitada a la exigencia de los requisitos impuestos por los artículos 28 de la Ley de suelo y 45 y siguientes del Reglamento antes citado que, en lo que a la descripción de la superficie construida se refiere queda reducida a que la misma resulte acreditada a través de los medios que dichos preceptos disponen: la certificación técnica de conformidad con el proyecto autorizado, en el caso de obra nueva, o en el caso de obras por antigüedad «certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título» –artículo 28.4 de la Ley de Suelo-. Por lo que acreditada la superficie construida de acuerdo con el citado precepto no puede el registrador pretender cuestionar dicha realidad o acreditación, pues o bien se trata de un ámbito de competencia técnica, o simplemente resultan acreditados a efectos registrales a través de alguno de dichos medios legales de prueba de carácter alternativo. No debe desconocerse que la definición de superficie construida o útil no es unívoca en la legislación, pues depende de la finalidad para que se determina –cfr. a efectos catastrales, en el artículo 11 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, a efectos hipotecarios en el artículo 4 de la Orden ECO de 27 de marzo 2003, o a efectos urbanísticos, en las respectivas Ordenanzas de Edificación-. Lo que ocurre en el presente caso, que permite analizar el segundo de los defectos relacionado con el primero, es que la descripción de las nuevas superficies construidas no resulta acreditada por ninguno de los medios citados, pues en el informe técnico que se incorpora únicamente introduce una serie de aclaraciones relativa a los patios interiores y se limita a certificar la antigüedad del edificio en su conjunto ubicado en la concreta parcela catastral, sin concreción alguna respecto a la descripción que se contiene en la escritura calificada. Por lo que sólo en este sentido debe confirmarse el defecto opuesto por la registradora en cuanto a la falta de debida acreditación. 4. Respecto a los defectos relativos a la expresión de las coordenadas de parcela ocupada por la

edificación y la necesidad de inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca. Sobre esta cuestión debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo acerca de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. Esta cuestión ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General en Resoluciones (cfr. «Vistos») que procede traer a colación. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca. Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. Como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica. También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título. Precisamente la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, como ocurre en este caso, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 y reiteradas en otras posteriores como las de 4 de enero, 21 de febrero y 14 de mayo de 2019. La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral. Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito. La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se prevé en el artículo 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria, constando en el apartado 5 del artículo 10 que «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, la representación gráfica es objeto de inscripción, según resulta de los preceptos citados, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica catastral inscrita. Es por ello, que no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el Registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas coincidentes con la representación gráfica de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro.

5. Por todo lo expuesto, en el presente caso, está debidamente justificada la duda de extralimitación de la finca que se expresa en la calificación y que se aprecia de forma evidente en la documentación gráfica incorporada al título, al coincidir las coordenadas de la edificación con las de la parcela según el informe técnico y el informe de validación gráfica incorporado a la escritura de 30 de noviembre de 2018. Sin perjuicio de que será fácilmente subsanable, mediante la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada, previa tramitación del correspondiente procedimiento en el que tengan intervención los titulares de fincas colindantes, ya que, no obstante la escasa entidad de la modificación, la representación gráfica alternativa aportada altera el perímetro catastral lo que hace imperativo acudir al expediente previsto en el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Es cierto, por otra parte, que existe una discordancia entre la superficie de parcela expresada en el título, 168 metros cuadrados, con la superficie expresada en el plano de coordenadas de la edificación del informe técnico, 169,6 metros cuadrados, e incluso a la resultante del informe de validación gráfica incorporado, lo que constituye un defecto impeditivo de la inscripción dado que según el propio técnico la superficie de parcela ocupada por edificación coincide con las de la propia parcela y dicha concordancia viene impuesta por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria –cfr. entre otras la Resolución de 2 de enero de 2019–. Respecto a la existencia de un desplazamiento patológico o generalizado en la cartografía catastral del municipio, debe apuntarse que el tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral se contempla en el apartado 5 del punto séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 que dispone que «cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe». En el presente caso se incorpora informe técnico que pone de manifiesto dicho desplazamiento y lo expresa en la representación gráfica aportada por lo que cumple suficientemente lo dispuesto en dicha disposición, sin perjuicio de la necesidad de tramitar con carácter previo el procedimiento del artículo 199.2, como ha quedado expuesto. Por lo que en el presente expediente deben confirmarse los defectos relativos a la necesidad de acreditar la nueva superficie construida por alguno de los medios legales y de inscribir la representación gráfica de la finca para hacer constar en el asiento las coordenadas de la edificación que se expresan en los títulos presentados y que además deben ser concordantes con la superficie expresada en los mismos. Defectos que, habida cuenta el número de escrituras subsanatorias presentadas y calificadas, parecen fácilmente evitables mediante una mayor coordinación entre notario y registradora. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 8 de julio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11079.pdf>

- R. 8-7-2019.- R.P. Arganda del Rey N° 2.- **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN: LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DEL REGISTRO QUEDA DESVIRTUADA POR AFIRMACIÓN DEL PROPIO TITULAR. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR NO PERMITE INSCRIBIR CON OMISIÓN DE TÍTULOS INTERMEDIOS.** La titular de una finca de 2.600 m², tras manifestar que «actualmente la superficie de esta finca es de 2.000 metros cuadrados por la cesión efectuada al Ayuntamiento de 600 metros cuadrados para viales», la donó a cuatro personas que, a su vez, la transmitieron a terceros; revertida la parcela de 600 m² cedida al Ayuntamiento, por «inadecuación instrumental», la misma titular dona ahora esa porción. La registradora suspende la inscripción «por no constar inscritas las transmisiones intermedias necesarias para transmitir la finca donada». La Dirección confirma la calificación, toda vez que «la que fue titular registral de la finca está ella misma cuestionando y desvirtuando su legitimación registral para disponer de esos 600 metros cuadrados, al declarar y reconocer que se han producido dos transmisiones intermedias que no se han inscrito, una por la que cedió la propiedad de esa porción al Ayuntamiento y otra por la que la habría recuperado por reversión, [...] lo cual no cuestiona la validez de dicha donación en el ámbito extrarregistral, pero que para su inscripción registral se exige el estricto cumplimiento de la normativa hipotecaria, dados los importantes efectos que producen los asientos registrales». R. 08.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 2) (BOE 29.07.2019).

Resolución de 8 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 2, por la que suspende la inscripción de la donación de una finca de 600 metros cuadrados. En el recurso interpuesto por don M. A. N. F. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey número 2, doña María de los Ángeles Hernández Toribio, por la que suspende la inscripción de la donación de una finca de 600 metros cuadrados. Hechos I Mediante escritura, de fecha 9 de marzo de 2018, autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, con el número 1.097 de protocolo, se formalizó la donación de una finca de 600 metros cuadrados de superficie. Dicha escritura fue objeto de nota de calificación registral negativa, de fecha 12 de abril de 2018, por la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, y tras ella, la escritura fue objeto de diligencia notarial de rectificación de errores de fecha 27 de septiembre de 2018. II Presentado nuevamente dicho título, incluyendo la citada diligencia de rectificación, en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Suspendida la inscripción por no constar inscritas las transmisiones intermedias necesarias para transmitir la finca donada, y no se encuentra ratificada por la donante la subsanación. Hechos. 1. La escritura de donación que precede fue presentada en el Libro Diario de este Registro en la fecha y número de asiento que consta en el cajetín puesto sobre su cubierta. Se acompaña Diligencia de subsanación de fecha 27 de septiembre del 2018 y representación gráfica alternativa del ingeniero don F. R. V. 2. En la mencionada escritura se hace referencia a la finca registral 25.052, según los asientos del Registro dicha finca consta inscrita a favor de Novagrup Property Development SL en liquidación, en situación concursal, aprobado el plan de liquidación, concurso ordinario n.º 228/2017, en el Juzgado de lo Mercantil número 9 de Madrid. La finca registral 21.373 está inscrita a favor de don M. N. F. un 15 por ciento, don R. N. D. un 75 por ciento y don M. A. N. R. un 10 por ciento. Se dio por concluido el expediente de doble inmatriculación de una porción de 600 metros respecto a las fincas registrales 25.052 y 21.373, por la no comparecencia de la entidad Grupo Empresarial Pinar SL, entonces titular de la finca. Según los asientos del Registro a mi cargo en la finca registral 21.373, el donatario Don M. A. N.

R. tiene constituido un patrimonio especialmente protegido, mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Francisco Mata Botella, el día 30 de diciembre del 2014, con el número 3849 de su protocolo, conforme a la regulación establecida por la Ley 41/2003, de 10 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad. Por consiguiente, no constando así en la escritura objeto de calificación, dado el tenor del artículo 8 de dicha ley, dicho bien pasaría a ser titular del mismo formando parte de dicho patrimonio. 3. En el presente título en el exponen II el notario autorizante hace constar que unos 600 metros de la finca registral 21.373 fueron cedidos al Ayuntamiento de Arganda del Rey, de conformidad al Plan General del mismo de 1995, y dicha superficie de 600 metros pasó a formar por agrupación instrumental UE 39. Mediante diligencia del notario autorizante extendida 27 de septiembre del 2018, en la que intervienen las misma intervinientes, pero no se haya ratificada por la donante, se tiene por no puesta dicha afirmación. En el exponen IV la cesión de seiscientos metros no tuvo acceso al Registro, que podía estar doblemente inmatriculada, por lo que se se [sic] inició expediente de doble inmatriculación. Que finalmente, no habiendo quedado afectada por la actuación urbanística la superficie de seiscientos metros cedida al Ayuntamiento ha sido iniciada por don M. A. N. F., expediente de reversión de la cesión de dicha superficie efectada por el en su día titular y donante doña S. N. D.: A continuación hace una descripción de dicho terreno. Según reiterada certificaciones dadas por este Registro a mi cargo; así como del expediente de doble inmatriculación tramitado por mí, ya se expresó, que la cesión para viales de 600 metros cuadrados de la finca registral 21.373, solo se haya mencionada a partir de la inscripción 3ª "...actualmente con una superficie de dos mil metros cuadrados, por la cesión efectuada al Ayuntamiento de seiscientos metros cuadrados para viales..." Siendo entonces titular del dominio doña S. N. D., que donaba a don R., doña M. I.; don R. y don M. A. N. F., el pleno dominio por cuartas partes. En la inscripción 4ª don R., doña M. I. y don R. N. F., donaron tres cuartas partes a don R. D. N. En la inscripción 5ª que consta ya con 26 áreas, don M. A. N. F. donó un diez por ciento a don M. A. N. R. que tiene constituido un patrimonio especialmente protegido, mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Francisco Mata Botella, el día 30 de diciembre del 2014, con el número 3849 de su protocolo, conforme a la regulación establecida por la Ley 41/2003, de 10 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad. En el expediente de doble inmatriculación se hizo constar que "en la finca 21.373, solamente se haya mencionado, en cuanto a que no ha accedido al Registro el título público relativo a la cesión, por lo que su superficie es de veintiséis áreas, no variando los linderos: "linda: al Este, camino de (...), Sur, (...), Oeste, Banco Hispano Americano, y Norte, cacería y finca de A. B.". No consta nota marginal alguna de cesión de esos 600 metros al Ayuntamiento de Arganda del Rey, ni que dicha finca en todo o en parte fuera aportada a la UE-39. La UE-39 dio lugar a al [sic] finca instrumental 34447 "Parcela de terreno que forma la Unidad de Ejecución 39..." y en la misma no aparece la registral 21373 aportada a dicha reparcelación. Ahora se confirma mediante la subsanación que se tenga por no puesta que dicha finca se aportó a la UE 39. 4. En el exponen VII "Que una vez revertida a la propietaria originaria doña S. N. D., la parcela de seiscientos metros cuadrados inicialmente cedida al Ayuntamiento, por inadecuación instrumental, cuya descripción consta en el anterior expositivo VI, dicha señora tiene el propósito de donar a don M. A. N. F. En la cláusula primera dona dicha porción a don M. N. R. 5. En el exponen VI consta que "dicha parcela catastralmente se encuentra incluida en la registral 25052, cuya referencia catastral es la número 143031VK6613S0001HB, según consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica..." Ahora mediante la subsanación se hace constar que no se encuentra incluida en la finca 25.052. La parcela se halla catastrada a nombre del Ayuntamiento de Arganda del Rey, formando parte de la misma la porción de 600 metros cuadrados. Si como manifiesta dicha parcela se encuentra en la finca registral 25.052, entonces los 600 metros correspondería a la misma, por lo que se deduce que reconocen la doble inmatriculación. Ahora mediante la subsanación se niega que forme parte de dicha finca registral. Tampoco ya se puede tener en cuenta el expediente de doble inmatriculación, pues la nota marginal que motivó ya no se halla vigente. Ahora en la subsanación se dice expresamente que esos 600 metros se hallan en la parcela catastral 143030IVK6613S0001HB. Se acompaña representación gráfica alternativa de la finca segregada realizada a partir de dicha parcela catastral, cumpliendo los requisitos técnicos. Fundamentos de Derecho. 1. El principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos, art. 24 de la Constitución, y los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, arts. 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, suponen que el titular registral de la finca cuya transmisión se pretende inscribir haya prestado su consentimiento expreso a la misma. De los asientos del Registro, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales, artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria, resulta que la donante fue titular de la finca registral 21.373 Por ello, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada." El artículo 38 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. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se estable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que laxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero." El artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria "Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley." Artículo 82 de la Ley Hipotecaria "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. Del expediente de doble inmatriculación que se incorpora la [sic] presente título quedo claro que dicha porción, catastrada a favor del Ayuntamiento de Arganda del Rey, se encuentra inscrito bajo ambas fincas registrales; no habiendo llegado a ningún acuerdo sobre su titularidad. A falta de acuerdo entre las partes, tampoco se haya anotado demanda en juicio declarativo ni ha recaído sentencia firme alguna que resuelva dicha circunstancia. La nota marginal que motivó el expediente no se halla ya vigente. La diligencia de subsanación no se encuentra ratificada por la donante doña Sagrario Navarro Delgado. Dado la transcendencia de dichas manifestaciones son de aplicación los artículos los artículos 1.259 y 1727 del Código Civil. Una vez ratificada la subsanación, al no constar asiento alguno que manifieste lo contrario, se entiende que dicha parcela nos [sic] se encuentra doblemente inmatriculada. 2. La

mención registral se ha tenido por no puesta artículo 98 de la Ley Hipotecaria. “Los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada y los legados no legitimarios que no hayan sido anotados preventivamente dentro del plazo legal no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada.” La resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 29 de julio del 2007 “... En efecto, dispone el artículo 29 de la Ley Hipotecaria que ‘La fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial’. Queda claro que, a los efectos de la protección que dispensa el Registro de la Propiedad, la simple mención, indicación o reseña de derechos que, por su naturaleza, podrían ser inscritos separadamente no ha de tener trascendencia alguna; de ahí que disponga el artículo 98 de la Ley Hipotecaria que las menciones no tendrán la consideración de gravámenes y serán canceladas por el Registrador a instancia de parte interesada; cancelación que, a su vez, se encuentra enormemente facilitada por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, que entiende prestada la conformidad del interesado cuando se solicita una certificación o cuando se presenta algún documento a inscripción. La proscripción registral de las menciones está, por tanto, clara. El empeño del legislador en su eliminación, con el fin de dar mayor precisión a los asientos registrales y, por ende, a la protección que dispensa el Registro, experimentó un decidido impulso con la reforma hipotecaria de 1944, y así ya lo puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 21 de marzo de 1947. El problema radica en determinar cuándo nos encontramos ante una mención registral, dada la multiplicidad de casos que pueden darse en la práctica, lo cual impide que puedan darse reglas generales al respecto, y que haya de estarse a cada supuesto concreto para determinar el alcance del dato que plantea la controversia.Consecuentemente, las manifestaciones que se recogen en la inscripción...han de ser reputadas como la referencia a un derecho (el demanio) susceptible de inscripción separada y especial (arts. 4 y 5 del Reglamento Hipotecario) que por razones que se desconocen (pero que en ningún caso, deben perjudicar al titular registral) no ha sido objeto de inscripción separada y especial. Es decir, constituyen una auténtica mención, que no debería haber tenido acceso al Registro (arts. 9 y 51.6.a del Reglamento Hipotecario), y que, por ello, y aun no cancelada formalmente, no puede ser reputada como un gravamen o derecho inscrito (párrafo primero del art. 353.3 del Reglamento Hipotecario).” Artículo 47 del Reglamento Hipotecario” Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz. No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos, casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro. Los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación.” En este caso, no se llevó a cabo ninguna segregación, no consta ninguna nota al margen, y es precisamente la operación registral que no accedió al Registro. En principio parece que la porción que ahora se segrega y dona estaría bajo la finca registral 21.373, y resulta de los exponen y de los asientos del Registro, en virtud del principio de tracto sucesivo, recogido en los artículos señalados en el apartado anterior, sería necesario la inscripción previa de la cesión gratuita de los seiscientos metros de doña S. N. D. a favor del Ayuntamiento de Arganda del Rey y la reversión a favor de doña S. N. D., para practicar la inscripción del presente documento. Así la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 21 de junio de 1999 “Como señalara la Resolución de 18 septiembre 1989 no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del trasmíteme prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (art. 18 LH), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el trasmíteme. Ciertamente que este poder se presume a todos los efectos legales (art. 38 LH), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del art. 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el Registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen (cfr. Resolución de 22 enero 1999), la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral (art. 40 d LH), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral.” Habiendo manifestado doña S. N. D. que había cedido 600 metros de la finca registral 21373 al Ayuntamiento de Arganda del Rey para viales, y que se haya pendiente de reversión de dichos metros a su favor, resulta del título que dichos 600 metros que se hallan descriptos en el presente título en el exponen VI, y que en la cláusula primera constituye el inmueble donado, tendría la consideración de una segregación que no ha accedido al Registro conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, pero conforme a lo que resulta del título es necesario la inscripción de las previas operaciones registrales de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Arganda del Rey y la reversión de éste a favor de la cedente, ambas transmisiones deberán reunir la condición de títulos públicos hábiles (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) con los requisitos esenciales del procedimiento administrativo y bajo la calificación registral de los mismos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción de dicha finca, por resultar inscrita a nombre de persona distinta del transmitente, en cuanto no han accedido al Registro los títulos traslativos de las transmisiones a que hace referencia el presente título, conforme a los artículos señalados, las manifestaciones de las partes y lo que resulta de los asientos del Registro y tampoco se acompaña la ratificación de la donante a la subsanación. Contra esta calificación (...) Arganda del Rey, doce de marzo del año dos mil diecinueve.–La Registradora (firma ilegible). Fdo.: María de los Angeles Hernández Toribio.» Solicitada por don M. A. N. F. la calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, quien emitió nota, señalando, resumidamente: «I. Hechos (...) II. Fundamentos de Derecho. Primera Cuestión.–El presente caso nos presenta un supuesto de Donación – Donación se denomina la escritura– cuya calificación sustitutoria motiva esta resolución, de una “Parcela de terreno en Arganda del Rey, sitio de (...) de seis áreas ...” cuyos linderos se describen, pero de los que no se dan datos registrales, ni título de adquisición. Donación que realiza el mandatario verbal de Doña S. N. D. El Registrador al calificar, ha de hacer la búsqueda de la finca cuya inscripción se pretende y ver quién es el titular

registral, y cuál es el título alegado para comprobar si se ha seguido el Tracto Sucesivo etc. Tan solo se da, a lo largo de la exposición de la escritura, la Finca Registral 21.373 “Parcela de terreno en Arganda del Rey, sitio de (...) de veintiséis áreas...”. Cuya superficie no coincide con la de la finca inscripción se pretende. De la información solicitada y remitida se observa que: – La finca Registral 21.373 está a nombre de persona distinta de la Donante. Como se reconoce en la misma escritura, al manifestar en el Exponen III, que Doña S. dicha finca en escritura de 18 de Junio de 1992 ante el Notario Don Jesús Franch Valverde n.º 1.611 de protocolo como resulta de la inscripción 3ª. También resulta de las inscripciones 4ª y 5ª. – La finca cuya donación se pretende con una superficie de seis áreas no figura inscrita como finca registral independiente. De los Expositivos IV y VI, se dice sin que se justifique que ha habido una segregación de 600 m2, que fueron cedidos al Ayuntamiento y que se ha iniciado un Expediente de reversión de la cesión. Son meras menciones que no han tenido acceso al Registro formando finca registral independiente [sic]. En el historial de la finca 21.373 en la inscripción 1ª, 2ª y 5ª figura con ventaseis áreas. De las inscripciones 3ª y 4ª se dice que tiene dos mil metros tras la mención de una cesión efectuada al Ayuntamiento. Sin que consten más datos ni referencia segregación efectuada. La finca 2.052, en nada se puede relacionar con la que ahora se pretende inscribir, amén de estar a nombre de persona distinta de la Donante Por lo expuesto, faltan títulos intermedios, que por el Principio Hipotecario de Tracto Sucesivo, deben ser objeto de presentación independiente debidamente, liquidados y que serán objeto de calificación. Segunda Cuestión.–El segundo problema es la ratificación de la Donante Doña S. N. D. En la escritura, la donante comparece por medio de mandatario verbal, adviniéndose de la necesidad de ratificación posterior. Como se ha expuesto más arriba en los Hechos la Diligencia, conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial de 19 de marzo de 2019, es de fecha posterior a la nota de calificación puesta por la Registradora Sustituida. Y no puede ser tenida en cuenta, por la registradora sustituta ya que solo puede tener en cuenta los documentos que haya tenido a la vista la Registradora Sustituida en la nota de calificación recurrida que es de fecha 12 de marzo de 2019. Y ello aunque la Registradora Sustituida de por subsanado el defecto de la falta de ratificación según resulta de la nota al margen del Asiento 1282 del Diario 56, porque es de fecha 21 de marzo de 2019 y no figura al pie del documento o a continuación de la nota de calificación de 12 de marzo de 2019, que es la que se recurre. Son de aplicación los artículos 3, 18, 20, 38, y 82 de la Ley Hipotecaria, artículo 47 de su Reglamento, artículos 1711 y siguientes del Código Civil. En virtud de lo expuesto, la Registradora que suscribe Acuerda: Primero.–Mantener en todos sus términos y por los mismos razonamientos expuestos por la Registradora de Arganda del Rey n.º 2 la calificación sometida a revisión. Notifíquese el presente acuerdo al interesado haciéndole saber que contra el mismo cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde dicha notificación, conforme a los artículos 322 a 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, cuatro de Abril de 2019.–La Registradora (firma ilegible), fdo.: María Belén Martínez Gutiérrez.» IV Contra la nota de calificación sustituida, don M. A. N. F. interpuso recurso el día 23 de abril de 2019 mediante escrito en los siguientes términos: «Antecedentes de los hechos. La cuestión planteada, versa por el planteamiento y desarrollo de actuaciones urbanísticas, que han tenido que soportar dicha parcela, el promotor de dicho expediente, y la titular Registral que, comparezco y como mejor proceda en Derecho, Digo Durante el desarrollo y ejecución de actuaciones urbanísticas con cambios continuos en el planeamiento urbanísticos de dicha localidad, se produce una supuesta cesión de 600 mts. al Excmo. Ayuntamiento de Arganda para viales, y que indebidamente accedió al Registro de la Propiedad, mediante nota marginal. sin el consentimiento de la titular Registral Doña S. N. D., como así consta acreditado en la inscripción 3ª, quedando la finca con una cabida de 2.000 mts. Primero. Dicha supuesta cesión nunca se formaliza en Escritura Pública, dado que la figura de la cesión, negocio bilateral que requiere el consentimiento de ambas partes, cedente y cesionario para su perfección, lo que impide la inscripción de la cesión sin la acreditación de la aceptación expresa del cesionario, en este caso, del Ayuntamiento, y el cedente Doña S. N. D., que nunca dio su consentimiento expreso, Ni en escritura pública, Ni contrato privado alguno. Manteniéndose en el dominio y posesión física, de dichos 600 mts, que indebidamente tuvieron acceso a dicho Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, desconociéndose quien fue el promotor de dicha inscripción por nota marginal, en la hoja real de dicha finca. Dicha cuestión se recoge de forma expresa en los artículos 30 y 32 del Real Decreto 1093/1997. tanto en relación con las cesiones obligatorias y las voluntarias, en este último supuesto se remite a los requisitos formales de las donaciones de bienes inmuebles, contenida en el Código civil, al tenor del art. 633 CC, para que sea válida la donación o cesión de cosa inmueble, debe ser realizada mediante escritura pública, hecho que nunca se materializo. Las cesiones de terrenos que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo, se deben ajustar a los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles: Para la validez de la cesión de cosa inmueble, debe realizarse en Escritura Pública, y constar en ella individualmente los bienes cedidos, el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario y delimitaciones físicas de la misma, (art. 633 CC). Las cesiones de bienes inmuebles no tienen valor, ni, por tanto, despliegan virtualidad de transmisión alguna del dominio de los bienes, a que se refieren si no aparecen instrumentadas en Escritura Pública, exigencia formal para cualquier clase de donación o cesión (pura y simple, onerosa, remuneratoria) siempre que se refiera a bienes raíces. El tipo de invalidez de que adolece la cesión con defecto de forma, es el de nulidad absoluta y de pleno derecho, con las consecuencias de ser insubsanable e imprescriptible la acción para pedirla. No es válida, pues, la teoría de que, otorgada la cesión del inmueble o parte del mismo, en documento privado, es exigible su elevación a escritura pública. Esta nulidad es apreciable de oficio (TS 3-3-95. EDJ 778; y 10-11-94, Rec. 2605/91, entre otras). Apostilla, la Resolución de la Dirección General, que se trae a colación, del 15 de julio de 2015 en la que distingue, respecto las cesiones gratuitas de terrenos a favor del Ayuntamiento, dos tipos: –voluntarias, es decir, las que obedecen a la libre disposición del cedente y cuyo régimen jurídico será el Civil, y –obligatorias, que responden a la ejecución de las previsiones urbanísticas, mediante Expropiación, hecho que tampoco nunca se materializo, dado que no consta Expediente de Expropiación alguno. Ni Acta de aceptación. Ni Acta de dominio. Ni Hoja de aprecio o justiprecio consignado, y la delimitación de la misma, dado que son requisitos obligatorios, por el imperio de la Ley, que emana de nuestra Carta Magna, art. 33.3 CE. “Nadie puede ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las Leyes.” Son, por tanto, tres las garantías de la propiedad privada, frente al poder expropiatorio de los poderes públicos, (TCO 166/1986. entre otras). Segundo. Posteriormente el 18 de junio del 1992, la titular Registral Doña S. N. D., procede a donar solo 2000 mts. a Don R., Doña M. I., Don R. y M. A. N. F. en pleno dominio por cuartas partes, quedándose a la espera la titular registral Doña S. N. D. de la formalización de la presunta cesión o supuesta Expropiación de Urgencia de los 600 mts restantes, que le fueron expresamente manifestados por dicho Ayuntamiento y empresa urbanizadora, en la reunión de la Junta de Compensación, por encontrarse inicialmente dicha finca y propietaria única, supuestamente afecta a dicho desarrollo urbanístico. Durante la planificación,

desarrollo y ejecución urbanísticas adyacentes, se solaparon y entremezcló, ocupaciones temporales de los mencionados desarrollos urbanísticos, dando como lugar a una simple segregación de dicha finca, sin llegar a materializarse ninguna cesión, ni expropiación, según el procedimiento legalmente establecido para dichos actos, manteniéndose en la adquisición de la misma, como se declara al amparo del art. 34 LH. El adquirente de buena fe que confiado en los datos registrales inscriba su derecho en el Registro de la Propiedad, gozará de protección, debiendo ser protegida su adquisición conforme a la vigencia del Principio de fe Pública Registral, como a continuación veremos. Dichas y reiteradas ocupaciones temporales, producidas por las promotoras urbanísticas Az Construcciones y Grupo Empresarial Pinar SL (hoy denominada Novagrup Property Development SL), supervisadas ambas por el Ayuntamiento de Arganda del Rey, dio como lugar, la solicitud constante de clarificación, a todas las partes implicadas en las diversas actuaciones urbanísticas, de lo acontecido con los 600 mts. de referencia, que indebidamente tuvieron acceso a dicho registro, quizás debido a los constantes cambios en el planeamiento urbanístico. El 29 de enero del 2013 el Ayuntamiento de Arganda del Rey a solicitud del Grupo Empresarial Pinar SL, mediante Certificación, que fue emitida por el Técnico Municipal con n.º expediente 000010/2013-IC y firmado por la Concejala de Urbanismo, en que se manifiesta al tenor literal: “la corrección de la cédula urbanística emitida erróneamente, ya que se indicó la parcela situada como (...), cuando realmente corresponde al n.º (...). Esta parcela de suelo urbano, es un resto de una parcela segregada que en parte fue incorporada al ámbito de la UE-39. A partir de esta circunstancia la superficie que resta no tiene que cumplir la parcela mínima establecida en la Ordenación de aplicación: Tipo 2-1.” Documento que está incorporado junto con las fichas catastrales identificativas, y planimetría de la finca, en la escritura pendiente de calificar. Como ha señalado este Centro Directivo en las resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del RH, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, como sucede en el presente caso, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación. No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro. Dando cumplimiento al artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, respecto a la división o segregación de una finca. Al respecto la Ley exige que esta división se adecúe a las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, acreditación documental de conformidad, aprobación y autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, para practicar la correspondiente inscripción. Asimismo, el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto a la “otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad”, el cual se testimonia literalmente en el documento de referencia. Debido a las constantes dilaciones y controversias sufridas en el tiempo, para clarificar dicha cuestión, en diciembre del 2015, Don M. A. N. F. a petición de Doña S. N. D., realiza consultas previas ante el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey n.º 2, solicitando posteriormente expediente de doble inmatriculación al amparo del artículo 209 LH ante dicho Registro, siendo este resuelto a favor de los intereses del promotor del mismo, el 02 de febrero del 2015. (documento que está incorporado en dicha escritura). Visto desde la esfera Registral, se recupera la cabida original mencionados anteriormente, (los 2600 mts) y el supuesto tracto sucesorio interrumpido, es decir, los 600 mis se retrotraen a la titular Registral única Doña S. N. D., que por título de compraventa adquirió dicha finca, el 24 de junio de 1980 ante el Notario Felipe Martín Hernández, como consta acreditado en la inscripción 2º de dicha hoja real. Tercero. En marzo del 2016, Don M. A. N. F. presenta ante el Juzgado n.º 4 con n.º de procedimiento 229/16 de dicha localidad, Acción declarativa de dominio, contra el Ayuntamiento de Arganda y el Grupo Empresarial Pinar, S.L. En el cual, estando todas las partes representadas legalmente, el día fijado para la vista, Ni dicho Ayuntamiento, Ni dicha constructora, aporta ningún documento legal que pueda acreditar la supuesta cesión efectuada, es decir de otra manera, no pueden desvirtuar la titularidad registral de Doña S. N. D., que se ha mantenido en la posesión y adquisición de la misma desde el 24 de junio del 1980, como se declara al amparo del art. 34 LH. Ningún documento privado, ni Escritura Publico fue firmado por la titular registral Doña S. N. D., Ni tuvo acceso a dicho Registro, como así consta en el acto de manifestaciones que realiza la titular registral ante la Notaria María Soterraña Rincón Hernández, bajo el número de su protocolo 256 del 16 de marzo del 2017, en que se apostilla al tenor literal del artículo 1259 CC: “el contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal, será nido, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue”. (...) Cuarto. Nuevamente el 18 de mayo del 2017, D. M. A. N. F. instó ante dicho Registro de la Propiedad, Acta de Conciliación al tenor del art. 103 Bis de la Ley Hipotecaria, contra dicho Ayuntamiento, con el único objeto de clarificar dichas controversias sufridas. El cual fue rechazado por parte de dicho Ayuntamiento, como así consta en el expediente de Conciliación n.º 1/2017. emitido el 04 de julio en dicho Registro de la Propiedad, es decir, se requiere a dicho Ayuntamiento para que aporte algún documento legal que pueda desvirtuar la posesión dominical de la titular registral de Doña S. N., que ya fue corregido registralmente, como ya se comentó anteriormente, es decir, “no poseen ninguna declaración de la titular registral, es más que dicha declaración nunca se llevó a efecto”, y en consecuencia no puede ser presentada. El 9 de marzo del 2018, ante el Notario Don Ignacio Maldonado Ramos, bajo el número de su protocolo 1097, examinada dicha documentación y hechos mencionados anteriormente, realiza escritura de donación otorgada por la titular registral Doña S. N. D. a favor de su sobrino-nieto Don M. A. N. R., hijo del promotor de dicho expediente, el cual posee la representación legal de la titular registral y además también es titular registral de dicha finca desde la 3.º a la 5.º inscripción. La Registradora de la Propiedad de Arganda del Rey n.º 2, Doña María De los Ángeles Hernández Toribio, deniega la inscripción de la escritura pública otorgada por el Notario Don Ignacio Maldonado Ramos, referida anteriormente, en una primera calificación del 12 de abril del 2018, procediendo esta parte, a subsanar todos y cada uno de los errores enunciados en dicha calificación, y presentar posteriormente dicha petición de inscripción, se deniega nuevamente por nota de calificación del 12 de marzo del 2019, en la cual se suspensión la inscripción, por el único defecto señalado. “no constar inscritas las transmisiones intermedias necesarias para transmitir la finca donada.” El recurso ha de ceñirse al único defecto planteado en la esfera Registral, tal como ha sido formalizado en la nota impugnada, dada la concreción impuesta por el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, anteriormente mencionado. Y también habría señalar con carácter previo, que es Doctrina reiterada de este Centro Directivo que, tratándose de calificación de documentos públicos, el Registrador/a debe limitarse a los obstáculos que surjan del Registro y a los defectos formales del propio documento, al tenor del artículo 19 de la Ley Hipotecaria, y esta parte estima que se han subsanado y corregido

todos los defectos aludidos en dichas calificaciones. Quinto. En cuanto al único defecto, al no acreditarse la cadena sucesiva de transmisiones, esencial para reanudar el tracto, es del todo punto improcedente, pues, por una parte, bien se advierte la inutilidad del expediente si, además, hubiera de justificarse al Registrador la cadena de transmisiones intermedias, y, por otra parte, tal defecto supone desconocer la propia esencia del expediente de dominio. En efecto, si se observa su regulación legal, se advertirá que ni siquiera está previsto que al propio Juez haya de justificarse la cadena sucesiva de transmisiones intermedias, sino que basta con justificar la titularidad dominical actual del promotor sobre la finca en cuestión, y la declaración que así lo estime es suficiente para practicar la inscripción a favor del promotor (cfr. artículo 201, regla 6 de la Ley Hipotecaria), dado el carácter abierto del procedimiento del que emana, se da publicidad a terceros, que pueden concurrir quienes se crean perjudicados por la inscripción solicitada, concordante con el Principio de Publicidad que representa la fuerza positiva de dicha inscripción, y con el Principio de Inscripción, que menciona, “lo no inscrito no existe”, que recoge el art. 32 de LH, entre otros. En este punto cabría manifestar que el Grupo Empresarial Piñal SL, con posterioridad al juicio civil de acción declarativa de dominio, expediente de doble inmatriculación y acta de Conciliación, siendo plenos concededores de las mismas todas las partes implicadas, y estando legalmente representado, insta acción penal contra M. A. N. F. por Usucupación y Coacciones, siendo absuelto de todos cargos, ante el Juzgado n.º 5 con el número de expediente 305/17 y número de sentencia 185/2017, fechada el 19 de diciembre del 2017, manteniéndose así en la posesión adquirida. Cita diversas sentencias de distintas Audiencias Provinciales, en las cuales se refleja que al promotor del expediente no le es exigible que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho. Cita así mismo las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1990, 18 de junio de 2002 y 6 de agosto de 2012, que reproduce parcialmente. Terminó solicitando la admisión del recurso y la revocación de la nota de calificación negativa. En términos generales, el art. 618 del CC. determina que la donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que la acepta, perfeccionándose desde que el donante conoce la aceptación del donatario según prevé el art. 623 del CC. Asimismo, el art. 629 del CC. aclara que la donación no obliga al donante, ni produce efecto, sino desde la aceptación, toda vez que el art. 633 de este cuerpo legal exige, para que sea válida la donación de cosa inmueble, que se eleve a escritura pública, donde han de constar los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario, pudiéndose hacer la aceptación en la misma escritura de donación o en otra separada, pero en vida del donante. A este respecto debe destacarse lo manifestado por la Audiencia Provincial (AP) de Madrid, en Sentencia de 13/10/2004, que a su vez hace referencia a la Sentencia de la AP de Málaga de 25/06/2003, en el caso de una cesión de un bien inmueble al Ayuntamiento, de la que se desprende que la falta de aceptación de la donación determina la nulidad de la misma: “habida cuenta que reiterada doctrina jurisprudencial viene señalando como el contrato de donación, sea puro y simple u oneroso o modal, no se rige por el principio de autonomía de la voluntad que consagra como regla general, el artículo 1278 del Código Civil, sino que tiene sus normas propias contenidas en el artículo 633 de dicho cuerpo legal, el que categóricamente ordena que para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública.” El artículo 33.3 de la Constitución reconoce como derechos la propiedad privada, y garantiza que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes. Esto es, reconoce Constitucionalmente el instituto jurídico de la Expropiación Forzosa de 17 de diciembre de 1954. En efecto, de entre todas las restricciones de la propiedad y otros derechos patrimoniales legítimos, la expropiación forzosa a la que se refiere el apartado tercero de este artículo 33 de la Constitución es la más enérgica y radical, debiendo, en todo caso, seguir el procedimiento legalmente establecido de Acta de dominio, Actas de cesión y aceptación, con su hoja de aprecio. Desde la perspectiva competencial, el Tribunal Constitucional ha señalado reiteradamente que corresponde al Estado regular las “condiciones básicas” que garanticen la igualdad de todos los propietarios del suelo en ejercicio de su derecho de propiedad urbana, de modo que el contenido urbanístico susceptible de apropiación privada, su valoración o los presupuestos para que pueda nacer el derecho de propiedad urbana pueden considerarse amparados por la competencia estatal del art. 149.1.1.º CE (SSTC 61/1997, de 20 de marzo y 164/2001, de 11 de julio). Como también apostilla, el Protocolo Adicional de 20 de marzo de 1952 al Convenio Europeo para la protección de los Derechos Humanos y las Libertades Públicas, ratificado por España el 2 de noviembre de 1990 reconoce en su artículo 1 el Derecho a la Propiedad Privada. Sexto. Reconoce la DGRN en la citada Resolución de 12 de noviembre de 2010 una aparente contradicción en sus resultados entre el Principio de Prioridad y el de tracto sucesivo, ambos básicos en nuestro sistema registral. Y dice la DGRN: La norma implica también una modelización del Principio de Prioridad en su vertiente formal del despacho de los documentos por el riguroso orden de su presentación, ya que, la fecha del asiento de presentación del título presentado primeramente determina la Prioridad del mismo y también la del que fue presentado posteriormente con objeto de acreditar aquella cualidad de causahabiente o permitiendo con ello reconstruir el tracto, de tal manera que los efectos de la subsanación del defecto de la falta de tracto se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título subsanado. Así resulta del hecho de que la distinción entre un tipo de faltas o defectos, radica precisamente en la Prioridad Registral, pudiendo en caso afirmativo ser subsanados con efecto retroactivo a la fecha del propio acceso del título al Registro mediante su asiento en el Diario. Por tanto, en el caso del artículo 105 del Reglamento Hipotecario, al permitir la suspensión del título, se está permitiendo que la subsanación atribuya a la inscripción que a sus resultados se practique una eficacia retroactiva a la fecha del asiento de presentación practicado por el título subsanado, lo que supone necesariamente que el título intermedio entre el subsanado y el subsanador, pasa a quedar definitivamente postergado en su rango respecto del primeramente presentado. No cabe alegar en contra de lo señalado que el título subsanador no podrá ser despachado por impedirlo el intermedio contradictorio, pues ello supondría vaciar de contenido el artículo 105 del Reglamento Hipotecario en el sentido de que su aplicación tan sólo sería posible cuando dicha aplicación careciese por completo de toda utilidad, es decir, cuando no existan títulos intermedios entre el título subsanado y el subsanador (a falta de título contradictorio intermedio, resulta indiferente que el primer título conserve su prioridad o no, o que sea calificado el defecto como subsanable o insubsanable). Y no es sólo que el artículo 105 del Reglamento Hipotecario no excluya de su ámbito de aplicación los supuestos de defectos cuya subsanación requiera una titulación susceptible de presentación y despacho autónomo (y no documentación meramente complementaria en el sentido del artículo 33 del Reglamento Hipotecario, que no es objeto de asiento de presentación propio), sino que precisamente contempla ese supuesto y sólo ese, ya que el defecto cuya subsanabilidad prevé es justa y precisamente la falta de tracto, cuya subsanación presupone la presentación de un título material traslativo de los previstos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, por cualquiera de las vías formales contemplados en el artículo 3 de la misma Ley, y en el que “funde inmediatamente su derecho” el disponente, es decir, un título independiente que tiene su acceso al Registro con posterioridad. A tal conclusión es

indiferente el hecho de que respecto del primer título presentado se haya tomado anotación preventiva de suspensión o no, pues ésta produce como único efecto el de prologar la duración del asiento de presentación y, por ello, el hecho de que no se haya practicado no puede conducir a un destino registral distinto al título presentado después si se presentó y despachó durante la vigencia del asiento de presentación del primer título presentado al que subsana. Todo ello lleva a la conclusión de que en los casos en que existan títulos intermedios presentados entre los dos previstos en el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, tales títulos intermedios quedan perjudicados en favor de aquellos con base en la preferencia o prioridad ganada mediante el primer asiento de presentación practicado, preferencia que se comunica al título que reconstruye el tracto del primero. Además, el criterio por el que se califica el defecto de falta de tracto, cuando el disponente trae causa del titular registral y así lo alega en el título que presenta primero en el Registro, que establece el artículo 105 del Reglamento Hipotecario. En definitiva, en los casos en que la finca aparezca inscrita a favor de persona distinta del disponente, pero de la que traiga causa el derecho de éste, constando tal cualidad de causahabiente en el propio Registro o alegándose tal cualidad en el propio título presentado, ha de entenderse que se ha configurado legalmente una suerte de reserva de rango a través del asiento de presentación del título con defecto formal de tracto a favor del título que falta para completar o reconstruir el tracto, a cuyo favor se produce un trasvase de la prioridad del título al que subsana. Ello, además, es congruente con el artículo 24 de la Ley Hipotecaria Séptimo. Desde otro punto de vista, y según lo manifestado por dicho Registro al promotor de dicho expediente, es realizar legalmente dicha cesión, para realizar posteriormente su cancelación y reversión a la titular registral. Esta parte manifiesta que, no siempre esa falta de coincidencia entre el último titular registral y el que otorga el nuevo derecho significa que se ha interrumpido el tracto. Dicho supuesto que se denominan de tracto sucesivo Abreviado, en los que ya están inscritos todos los titulares registrales, no falta ningún título intermedio, pero, sin embargo, por razones de economía registral, se reflejan en un mismo asiento dos titularidades distintas, dado que dicho escritura está incorporada la certificación de dicho Ayuntamiento. Son los supuestos recogidos en el artículo 20. 2.º y 20 último LH. en los que no hay interrupción de tracto sino la práctica en un mismo asiento de dos transmisiones, una de las cuales está llamada a su rápida cancelación, y por razones de economía registral, se “ahorra” la extensión de un asiento. Lo mismo puede decirse de las denominadas “modalidades del tracto sucesivo”, en las que tampoco coincide el último titular registral con el transmitente del derecho que se pretende inscribir, y sin embargo no hay tracto interrumpido (arts. 20.4.º, 20. 5.º- 1.º y 3º LH). Y, por otro lado, los medios para reanudar el tracto interrumpido se encuentran establecidos en el artículo 40 LH. destinado a la rectificación de errores, que dice que: “cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: a. Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: 1.ª Por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; 2.ª Por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley. b. Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI. c. Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII. No hay interrupción de tracto, cuando se adquiere de la titular registral, es decir, el promotor del expediente es sucesor directo del titular registral, y que físicamente se ha venido manteniendo en la posesión de la misma, no faltando ninguna titularidad intermedia, por lo que no hay interrupción de tracto y no procede en consecuencia, denegar dicha inscripción. Dicho Registro apostilla, mediante dicho artículo, cuando rectifica de oficio el error padecido, por inexactitud del asiento, recuperando los 600 mts la titular Registral, Doña S. N. D., por lo que no hay interrupción de tracto, cuando se adquiere directamente de la titular registral, mediante Escritura Pública. Debe también tenerse en cuenta el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, que establece que no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho. En este sentido se pronunció también este Centro Directivo en Resolución de 15 de noviembre de 1990. según la cual “No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre “interrupción del tracto” y “ruptura de la sucesión de titularidades”, ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos –los más frecuentes– en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones. No cabe oponer la doctrina de la Resolución de 30 de mayo de 1988 pues si en ella se estima que es inaplicable el expediente es porque, en el caso, el titular actual traía causa directa del titular registral. y, por tanto, podía él exigir directamente, como una consecuencia del contrato traslativo en que él mismo era parte, la elevación a escritura pública, título ordinario de la inscripción. En cambio, no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285.III del Reglamento Hipotecario)”. Conclusiones. Analizada la cuestión desde una perspectiva estrictamente Registral, la falta de aceptación en la forma exigida por imperativo legal, convierte a la supuesta donación o expropiación, es un acto nulo, dado que dicho mención a favor de dicho Ayuntamiento, ya han sido rectificadas en el Registro por su inexactitud, dando lugar a su cancelación y nulidad, recuperando los 600 mts que indebidamente tuvieron acceso a dicho Registro. Dado que Nunca ha tenido acceso al Registro de la Propiedad, ningún documento ni público ni privado de forma legal, que desvirtuara la posesión física y Registral de Doña S. N. D. No solamente no lo desvirtúa, sino que, de los hechos y documentación mencionada anteriormente, se ve ratificado por los Notarios mencionados al examinar dichos documentos y hechos, que se exponen en este escrito, incluso el propio Ayuntamiento, partes implicadas en las diferentes actuaciones urbanísticas llevadas en la zona de referencia, y el propio Registro de la Propiedad n.º 2 al examinar todos los documentos y legajos que obran en su Registro, y corregir la cabida registral original de dicha finca. Dado que el recurso ha de ceñirse al único defecto planteado, no consta ninguna transmisión intermedia pendiente de inscribir, dado que nunca se llegó a formalizar ninguna escritura pública de donación o cesión, ni en su caso expediente de Expropiación alguno, ni desvirtuado por ninguna de las partes implicadas, ni tuvo acceso a dicho Registro de la Propiedad, ni a ningún otro Registro Público, siendo plenos conocedores de los tramites y procedimientos legales llevados a cabo en el Registro de la Propiedad de dicha localidad por el promotor de dicho recurso, en su nombre y en nombre de la titular Registral, autorizado mediante Poder Notarial Especialmente otorgado ante la Notaria María Soterraña Rincón Hernández, bajo el número de su protocolo 326/18. Conclusión de la DGRN: en los casos en que supuestamente, existan títulos intermedios presentados, tales títulos intermedios quedan perjudicados en favor de aquellos con base en la preferencia o prioridad ganada mediante el primer asiento de presentación practicado, preferencia que se comunica al título que reconstruye el tracto del primero. Y desde otro punto de vista, el Principio

de Inoponibilidad es muy importante lo indicado en este caso, en que se suspenda la inscripción de un título por un concreto defecto. La misma doctrina se reitera en la Resolución de la DGRN de 7 de marzo de 2016 y la de ocho de marzo del mismo 2016. Este principio proclama que al tercero que inscribe no le afectan los actos inscribibles no inscritos, por lo que, como se ha puesto de manifiesto repetidas veces el Tribunal Supremo y recuerda la Sentencia n.º 345/2013 de AP Málaga. Sección 4ª. 21 de Julio de 2013. en virtud de tal principio al tercero que adquiere en determinadas condiciones sólo le afecta lo que está inscrito, de modo que frente a él es inoponible lo que no ha tenido acceso al Registro. La Resolución de la DGRN de 11 de junio de 2012 ya indica que al Principio de inoponibilidad de los derechos inscritos frente a los no inscritos se refieren los artículos 606 del CC y art. 32 LH y sus concordantes. Y con detalle la Resolución de la DGRN de 1 de julio de 2013 (reiterada por la Resolución de 9 de abril de 2014) dice: El principio de inoponibilidad es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria, que no sólo resulta del artículo 32 LH, sino del propio art. 606 CC hace expresa referencia a la misma redacción que tenía tradicionalmente el precepto de la legislación hipotecaria tradicional, lo que revela la trascendencia del mismo como base fundamental de la legislación registral respecto a terceros, que también se manifiesta en otros preceptos del mismo C.C como son el artículo 1473.2.º, el artículo 647 y el artículo 1549 del CC, entre otros. Suplico Ante dicha DGRN, al que tengo el honor de dirigirme, que se estime admitir calificación positiva de dicha escritura, para su inscripción en dicho Registro, por entender esta parte, según se ha expuesto anteriormente, al no existir tal defecto manifestado, ni obrar en dicho Registro de la Propiedad documento que desvirtuó o pudiera contradecir lo aquí manifestado, sino todo lo contrario, siendo además este el primer garante de los Principios básicos Fundamentales mencionados. Dicha escritura reúne todos los requisitos formales y legales necesarios para su acceso e inscripción en dicho Registro de la Propiedad y llevar a efecto la concordancia entre el Registro de la Propiedad, la realidad física y jurídica extrarregistral». V Mediante escrito, de fecha 24 de abril de 2019, la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 2 se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que previamente dio traslado del mismo al notario autorizante, sin haber recibido alegaciones por su parte. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de diciembre de 1989, 22 de enero y 21 de junio de 1999, 23 de enero de 2004, 18 de julio de 2005, 19 de octubre de 2013, 15 de octubre de 2014 y 2 de agosto de 2017. 1. La presente resolución tiene por objeto la inscripción de una escritura de donación. Son hechos relevantes para su resolución, los siguientes: – Del historial registral de la finca 21.373 del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 2 resulta, según la inscripción 2ª practicada en el año 1987, que doña S. N. D. adquirió por compra dicha finca, con una superficie de 2.600 metros cuadrados en virtud de escritura del año 1987. – Según la inscripción 3ª, tras hacerse constar su manifestación de que «actualmente la superficie de esta finca es de 2.000 metros cuadrados por la cesión efectuada al Ayuntamiento de 600 metros cuadrados para viales», la transmitió por donación a cuatro personas, por cuartas partes indivisas, en virtud de escritura otorgada en 1992. – En virtud de posteriores transmisiones otorgadas por dichas personas, la finca en la actualidad está inscrita a favor de don M. N. F. un 15%, don R. N. D. un 75% y don M. A. N. R. un 10%. – Posteriormente, por escritura del año 2018, la citada doña S. N. D. manifiesta «que finalmente, no habiendo quedado afectada por la actuación urbanística la superficie de seiscientos metros cuadrados cedida al Ayuntamiento de Arganda del Rey, ha sido iniciado... expediente de reversión de la cesión de dicha superficie efectuada por la en su día titular y donante doña S. N. D.». Y que «una vez revertida a la propietaria originaria doña S. N. D., la parcela de seiscientos metros cuadrados inicialmente cedida al Ayuntamiento, por inadecuación instrumental, cuya descripción consta en el anterior expositivo VI, dicha señora tiene el propósito de donar...» y efectivamente dona esa porción de 600 metros cuadrados. La registradora suspende la inscripción «por no constar inscritas las transmisiones intermedias necesarias para transmitir la finca donada». Instada calificación sustitutoria, recae ésta confirmando la calificación inicial. Ahora, quien actuó en representación de la citada doña S. N. D. recurre contra la nota de calificación inicial alegando, en esencia, que «dicha supuesta cesión al ayuntamiento de la porción de 600 metros cuadrados nunca se formalizó en escritura Pública (...) manteniéndose por doña S.N.D. en el dominio y posesión física de dichos 600 mts» y que «analizada la cuestión desde una perspectiva estrictamente registral, la falta de aceptación en la forma exigida por imperativo legal, convierte a la supuesta donación o expropiación, es un acto nulo». Según ello, alega el recurrente, «no consta ninguna transmisión intermedia pendiente de inscribir, dado que nunca se llegó a formalizar ninguna escritura pública de donación o cesión, ni en su caso expediente de expropiación alguno». 2. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Íntimamente relacionado con él, el artículo 38 dispone que «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». Y el artículo 40, dedicado a la rectificación de posibles inexactitudes registrales, señala que «cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación». La Resolución de este Centro Directivo de 21 de junio de 1999, reiterando el criterio de la de 18 de septiembre de 1989, señaló que «no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Ciertamente que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el Registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen (cfr. Resolución de 22 de enero de 1999), la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral (artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral». 3. En el concreto caso objeto del presente recurso, doña S. N. D. que adquirió la finca registral 21.373 con una superficie de 2.600 metros cuadrados, ni siquiera es hoy en día titular registral de esa porción de 600 metros cuadrados que ahora pretende donar, pues cuando previamente, en el año 1992, ya donó 2.000 metros cuadrados no

lo hizo reservándose la propiedad de los 600 metros cuadrados restantes, sino que manifestó, y así se hizo constar en el Registro, que «la superficie de esta finca es de 2.000 metros cuadrados por la cesión efectuada al ayuntamiento de 600 metros cuadrados para viales» y transmitió la finca con tal descripción, sin reservarse derecho alguno sobre porción alguna de la finca. Y es muy posteriormente, en escritura del año 2018, cuando manifiesta «que finalmente, no habiendo quedado afectada por la actuación urbanística la superficie de seiscientos metros cuadrados cedida al Ayuntamiento de Arganda del Rey, ha sido iniciado (...) expediente de reversión de la cesión de dicha superficie efectuada por la en su día titular y donante doña S. N. D.». Y que «una vez revertida a la propietaria originaria doña S. N. D., la parcela de seiscientos metros cuadrados inicialmente cedida al Ayuntamiento, por inadecuación instrumental, cuya descripción consta en el anterior expositivo VI» dicha persona dona esos 600 metros cuadrados a otra persona. Por tanto, la que fue titular registral de la finca está ella misma cuestionando y desvirtuando su legitimación registral para disponer de esos 600 metros cuadrados, al declarar y reconocer que se han producido dos transmisiones intermedias que no se han inscrito, una por la que cedió la propiedad de esa porción al Ayuntamiento y otra por la que la habría recuperado por reversión. En consecuencia, conforme a los razonamientos expresados en las Resoluciones citadas, (en doctrina constante y reiterada por otras Resoluciones posteriores, tales como las de 23 de enero de 2004, 18 de julio de 2005, 19 de octubre de 2013, 15 de octubre de 2014 y 2 de agosto de 2017) ha de confirmarse la calificación registral negativa al señalar, como defecto, el de «no constar inscritas las transmisiones intermedias necesarias para transmitir la finca donada», lo cual no cuestiona la validez o no de dicha donación en el ámbito extrarregistral, pero que para su inscripción registral se exige el estricto cumplimiento de la normativa hipotecaria, dados los importantes efectos que producen los asientos registrales. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 8 de julio de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11080.pdf>

- R. 8-7-2019.- R.P. Chinchón.- **OBRA NUEVA: JUSTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN. OBRA NUEVA: LA FALTA DE REFERENCIA CATASTRAL NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN. OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA.** Se trata de «una escritura de división horizontal de un edificio en cuatro elementos independientes, en la que previamente se rectifica la superficie del edificio, pero no se solicita expresamente la rectificación de la superficie del solar». La registradora señala unos defectos que analiza la Dirección: «Sobre la justificación de la antigüedad de la construcción para ser inscrita conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, la Dirección estima suficiente el informe pericial, ya que fue incorporado a un procedimiento judicial de 2008, por lo que consta de una fecha fehaciente; y también una certificación municipal de que la obra no tiene abierto ningún expediente sancionador en materia urbanística o expediente de restauración de la legalidad urbanística en los últimos diez años. —En cuanto al segundo defecto señalado por la registradora, se refiere a que «es necesaria la rectificación de la escritura actualizando los datos catastrales, adecuando la descripción a las mismas y atribuyendo a cada uno de los elementos resultantes de la división horizontal su correspondiente referencia catastral». Pero señala la Dirección que según el art. 44 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario, la falta de la referencia catastral no impide la inscripción. —En cambio, se mantiene el defecto relativo a la falta de georreferenciación de la edificación, «por cuanto que, al describirse la finca conforme al informe pericial emitido en sede judicial, y, por tanto, prescindiendo de la descripción que consta en Catastro, no puede acudirse a la georreferenciación de unas coordenadas (las catastrales) que no se corresponden con las de la descripción declarada en el título». Ciertamente, «como regla general, no es necesaria la georreferenciación de edificaciones ya inscritas por haber tenido ya acceso a Registro (vid., por todas, R. 02.11.2017)»; pero en este caso, al no constar en el Registro la superficie construida de toda la edificación, ni tampoco la de la planta baja ni la de la porción de suelo ocupada por la edificación, es precisa, para concretar ahora estos extremos, la georreferenciación que exige el art. 202 LH, mediante sus coordenadas de referenciación geográfica (R. 16.05.2019). R. 08.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chinchón) (BOE 29.07.2019).

Resolución de 8 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Chinchón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal y disolución de comunidad. En el recurso interpuesto por don F., doña M. T. y don J. E. P. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Chinchón, doña Lucía Fernández Redondo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal y disolución de comunidad. Hechos I Don F., doña M. T. y don J. E. P. M. y doña M. V. G. M. otorgaron el día 5 de junio de 2017 ante la notaría de Madrid, doña Aurora Ruiz Alonso, y con el número 2.041 de protocolo, una escritura de división horizontal y disolución de comunidad sobre la finca registral número 2.071 del término municipal de Belmonte del Tajo. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Chinchón, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria el Registrador que suscribe, ha calificado el precedente documento y ha resuelto suspender su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Antecedentes de hecho La escritura se presentó a las diez horas y quince minutos del día 12-02-2019, asiento número 1605/0 del Diario 155. Entrada n.º 175/2019. N.º protocolo: 2041. Notario: Aurora Ruiz Alonso, de fecha 05-06-2017. Esta escritura tiene por objeto la división horizontal y disolución de comunidad otorgada por Don F., Doña M. T. y Don J. E. P. M. y Doña M. V. G. M. (representada esta última por Don A. H. G.) sobre la registral 2071 del término municipal de Belmonte del Tajo, que está descrita registralmente de la siguiente manera: "Urbana: Casa en Belmonte de Tajo, en la calle llamada (...) Linda; por el frente con la mencionada calle; por la derecha, entrando en ella, con la calle (...); espalda, dicha Ronda o camino, hoy en pequeña parte tras la segregación efectuada en la escritura autorizada por Don Javier López Polín en San Sebastián de los Reyes, el 15 de diciembre de 1986, y con la porción segregada de la misma, propiedad del donatario Don J. E. P. M.; y a la izquierda, con propiedad de herederos de Don S. C., antes con (...) Está compuesta de piso bajo principal y desván. En la parte posterior de la misma y a la derecha [sic], entrando al patio por la puerta que hay en la calle de (...), hay una tejavana o cobertizo y, adosado a éste, un pequeño local, destinado en su día a depósito de aceite. La superficie de la finca es de seiscientos cincuenta y un metros cuadrados." Al final de la escritura se incorpora fotocopia del testimonio de la resolución de 5 de noviembre de 2008, adoptada por la Sección 18 civil de

la Audiencia Provincial de Madrid del que resulta que en resolución al recurso de apelación número 652/08 a la sentencia de fecha 7 de mayo de 2008 al procedimiento ordinario número 150/2006 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Aranjuez se dictó sentencia firme con el número 0526/05 de fecha 5 de noviembre de 2008 y cuya parte dispositiva es, lo pertinente, del siguiente tenor literal: «III. Fallamos.–Estimando los recursos de apelación (...) contra sentencia de fecha 7 de mayo de 2008, dictada por la Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Aranjuez en autos de Juicio Ordinario n.º150/06 (...) Debemos revocar y revocamos la referida resolución y que queda sin efecto y en su lugar acordamos que por las partes litigantes se proceda a la constitución en la escritura pública correspondiente del régimen de propiedad horizontal sobre le inmuebles sito en la c/ (...) de la localidad de Belmonte del Tajo (Madrid), conforme a la especificaciones contenidas en el Informe Pericial (que supone una modificación de la finca inscrito) obrante en autos a los folios 382 y siguientes». Se aporta también certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Belmonte de Tajo en el que se hace constar lo siguiente: "consultados los datos que figuran en este Ayuntamiento (...) figura el inmueble sito en la CL. (...) de ref. catastral 1130502VK7413S0001AX (...) el cual no tiene abierto ningún expediente sancionador alguno en materia urbanística y/o expediente de restauración de legalidad urbanística en los últimos diez años, encontrándose en la actualidad al corriente de pago del impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza Urbana". Esta escritura fue objeto de calificación el día 2 de agosto de 2017 (correspondiendo al asiento 2583 del diario 154), en la que se señalaron una serie de defectos, entre los cuales se encontraba la ausencia del consentimiento de Don C. H. G. Con fecha 15 de enero de 2018 se presenta de nuevo la escritura con el número de asiento 3347 del diario 154 junto con la correspondiente escritura de ratificación, calificándose seguidamente en cuanto a los demás extremos no subsanados. Con fecha 12 de febrero de 2019 el título es objeto de nueva presentación (con el número de asiento 1605 del diario 155), sin aportación de documentación complementaria que subsane los defectos comunicados, haciéndose a los solos efectos de la renovación del asiento de presentación y con fecha 14 de marzo se recibe en este Registro correo electrónico solicitándose la nueva calificación e inscripción en base a las modificaciones realizadas en el Catastro. En dicho correo se adjuntan una serie de capturas de pantalla obtenidas de la sede electrónica de Catastro, como medio para subsanar el defecto señalado en las notas de calificación relativo a la necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con la descripción en el título para la modificación de la descripción de la finca. En base a esta información, procedo a obtener de la sede electrónica de Catastro las certificaciones catastrales de la finca en aras de comprobar la coincidencia de la descripción catastral con la realizada en el título. De la información catastral obtenida se desprende, sin que se haya procedido, por otra parte, a rectificar la escritura para adecuarla a dicha realidad, lo siguiente: – Que se trata de una parcela que se ha dividido en varios inmuebles. – Que la superficie gráfica de la misma es de 558 metros cuadrados. – Que los elementos independientes de la misma se corresponden con las siguientes referencias catastrales: 1130502VK7413S11001OB, 1130502VK7413S0002SM, 1130502VK7413S0003DQ, 1130502VK7413S0004FW. – Que no hay bienes para la referencia catastral 1130502VK7413S0001AX, por lo que la certificación municipal (que tampoco se pronuncia sobre la antigüedad de la edificación, como quedó señalado en las precedentes notas de calificación) ha quedado vacía de contenido. Dicha información catastral es discordante con la que resulta del título puesto que: – La superficie del solar según el título no coincide con la de las certificaciones catastrales, esto es, 558 metros cuadrados (ni con la registral). En cuanto a este defecto ya se advirtió en las notas de calificación que la descripción de la finca se hacía de manera que generaba dudas en cuanto a las superficies construidas y de solar, requiriéndose su aclaración. – Del título presentado resulta que la finca número 1 es una vivienda de 213,14 metros cuadrados, que tiene anejos un corral de 38,37 metros cuadrados y un patio de 61,5 metros cuadrados; la finca número 2 es una vivienda con 139,92 metros cuadrados construidos y una edificación de planta baja y primera con una superficie construida cada una de 18,79 metros cuadrados y que tiene anejos una determinada cuota del patio señalado con el número 2 de 45,73 metros cuadrados y del señalado con el número 6, de 75,43 metros cuadrados; la finca número tres se trata de una vivienda con una superficie construida de 148,43 metros cuadrados en planta primera y 81,01 metros cuadrados en planta bajo cubierta, que tiene como anejos ciertas cuotas de los dos patios designados anteriormente como anejos de la finca dos; y la finca número 4 la constituyen un corral de 77,44 metros cuadrados construidos, un porche de 22,41 metros cuadrados y otro porche o cobertizo (antiguo lagar) de 38,58 metros cuadrados construidos, que tiene como anejo otra cuota del patio de 75,43 metros cuadrados. De la localización y de las cuotas de participación que se le atribuye a cada uno de los elementos independientes en los beneficios, cargas y suelo del muro de cerramiento de la toda la finca se desprende que los mismos se corresponden con las referencias catastrales 1130502VK7413S11001OB, 1130502VK7413S0002SM, 1130502VK7413S0003DQ, 1130502VK7413S0004FW respectivamente. Sin embargo, la descripción y distribución de las superficies construidas de cada una de estas fincas catastrales (223, 178, 220, 62 metros cuadrados respectivamente) no coincide con la que se realiza en el título para cada uno de ellos, ni tampoco, como ha quedado señalado, la superficie del solar. Aunque de las certificaciones catastrales resulta una antigüedad de 1927, el hecho de que las construcciones no se describan de conformidad con la descripción que resulta del título determina que no puedan tomarse como base para acreditar la antigüedad de las mismas y, por tanto, dado que no se ha acreditado de ninguna otra manera, para la inscripción de la modificación de la construcción previamente inscrita y la de la posterior división horizontal, se requiere el cumplimiento de los requisitos impuestos por la ley para la inscripción de las modificaciones de obra nueva para la seguida inscripción de la división horizontal. En este sentido deberá aportarse el acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra, certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo, certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, y los documentos que acrediten el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética. En este sentido, se requiere también la rectificación de la escritura actualizando los datos catastrales (la finca sigue identificada con la referencia catastral 1130502VK7413S0001AX), adecuando la descripción a las mismas y atribuyendo a cada uno de los elementos resultantes de la división horizontal su correspondiente referencia catastral en la medida en que la escritura pública es el título inscribible. Fundamentos de Derecho Arts. 1, 3, 18, 20, 202 Ley Hipotecaria. Art. 98 Reglamento Hipotecario. Arts. 45 a 52 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se apurbe a;n [sic] las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción [sic] en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Art. 28 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 Art. 151,1 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. RDGRN 4/12/2009, que en relación con

una obra nueva declara por antigüedad señala que no procede su inscripción, si los datos de la finca que constan en el certificado técnico no coinciden con los del Registro (coinciden los linderos, pero no la situación), y a su vez ni unos ni otros coinciden con los del Catastro. RDGRN 23/06/1998 que señala que, en cuanto a la constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio previamente inscrito dispone que si existen diferencias entre el edificio inscrito y el que se describe en la escritura es necesario inscribir previamente las modificaciones experimentadas por dicho edificio. Dado que la Propiedad Horizontal presupone siempre la previa inscripción del edificio que se divide horizontalmente, cuando exista discrepancia entre la edificación descrita en el Registro y la que se describe en la escritura de división horizontal, es precisa la previa inscripción de la correspondiente alteración. RDGRN 31-03-2005, que dispone que la rectificación de una obra nueva ya inscrita, consistente en la creación de una nueva planta, requiere la obtención de licencia municipal. RDGRN 11-10-2008 que señala que el cambio de descripción de una obra ya inscrita, aunque no es formalmente una declaración de obra nueva, está sujeta a las mismas exigencias que ésta. RDGRN 10-3-2012, que dispone que la identidad o coincidencia entre la finca descrita en la escritura y la que figura en el Catastro (exigida por el entonces vigente artículo 20.4 de la Ley del Suelo) se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara, y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta. RDGRN 10-11-2016, 14-7-2017, 19-7-2017, entre otras, en cuya virtud, el auto recaído en expediente de dominio es título hábil para inscribirla (así se desprende tanto del art. 208 LH, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, como del nuevo art. 202 LH), pero siempre que se cumplan los requisitos exigidos en cada caso por la Ley del Suelo y, en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación, debiendo reflejar el documento judicial los datos necesarios para lograr la inscripción de la obra nueva, entre los cuales, y sin ánimo exhaustivo, cita: si la inscripción de la edificación se pretende conseguir acreditando su adecuación a la legalidad urbanística o simplemente por prescripción de las acciones para la posible demolición de edificaciones ilegales antiguas; si la edificación tiene una o varias plantas; en este último caso, cuál es la superficie de cada una y la ocupada por la edificación, con las coordenadas de georreferenciación (art. 202 LH); o si son o no aplicables los requisitos exigidos por la Ley de Ordenación de la Edificación. Hechos Por otro lado, la porción de suelo ocupada por la edificación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, sin que puedan extraerse de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada dado que no se aprecia identidad entre la edificación de la citada certificación y la que se declara en el título que es objeto de la presente, en los términos anteriormente señalados. Tras la Ley 13/2015, la identificación georreferenciada de las edificaciones no plantea especial complejidad para su reflejo registral, ni desde el punto de vista técnico ni desde el punto de vista del procedimiento registral. Así, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta DGRN-Catastro de 26-10-2015 (proyección UTM, sistema ETRS89 para la Península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser necesariamente aportada en el formato GML que, para otros supuestos, sí exige la citada Resolución conjunta. Y así, será igualmente válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las concretas coordenadas de dicha finca; en los cuales tales coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando con ello suficientemente satisfecha la exigencia del art. 202 LH. Y, desde el punto de vista procedimental [sic], la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados (salvo que el registrador, en su calificación, sí lo estimase preciso para disipar sus fundadas dudas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara la obra nueva). En fin, concluye la Dirección General, no ha de olvidarse que aunque la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por la edificación habrá de ser obligatoriamente comunicada por el registrador al Catastro, en cumplimiento de la repetida Resolución conjunta, dicha comunicación no afecta propiamente al concepto ni al proceso de coordinación geográfica entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que los atributos de "finca coordinada" o de "finca no coordinada" se predicen respecto del contorno perimetral de la parcela, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan estar materialmente ubicados en su interior, y, por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella. Fundamentos de Derecho Art. 202 Ley Hipotecaria. RRDGRN 8-2-2016, 23-05-10, 5-07-16, 21-09-16, 20-09-16, 3-10-16, 2-03-17, 22-03-17, 29-03-17, 27-7-17, 7-09-17, 2-11-17, 1-08-2018, entre otras. Advertencia Los defectos anteriormente señalados se entienden sin perjuicio de que de la subsanación de los mismos puedan surgir nuevos defectos que serán objeto de nueva calificación, independiente de la presente. No se practica anotación de suspensión por defecto subsanable por no haberlo solicitado expresamente el interesado. Contra esta calificación registral negativa puede: (...) Chinchón, 03-04-2019. La Registradora (firma) Fdo. Lucía Fernández Redondo». III Contra la anterior nota de calificación, don F., doña M. T. y don J. E. P. M. interpusieron recurso el día 7 de mayo de 2019 en el que alegaban lo siguiente: «Hechos: Primero: La señora Registradora de la Propiedad de Chinchón no basa su decisión en que el título presentado a inscripción sea disconforme con el informe pericial emitido en el proceso que finalizó por la sentencia firme dictada con fecha 5 de noviembre de 2018 por la Sección 18 de la Audiencia Provincial de Madrid, incorporada por testimonio a dicho título, que es la que mediante el otorgamiento de éste se ejecuta, sino que la justifica por cinco causas o razones: 1.ª La descripción registral de la finca no se corresponde con la que aparece en el título y no hay constancia de su antigüedad. 2.ª El informe pericial emitido en el proceso "supone una modificación de la finca inscrita". 3.ª Las superficies de finca, tanto la construida como la de parcela, resultan distintas la del Registro de la Propiedad, la del Catastro y la del informe pericial emitido en el proceso. 4.ª La referencia catastral de la finca dividida, consignada en el título, no es correcta y no constan las correspondientes a las fincas resultantes de la división horizontal. 5.ª Como consecuencia de las circunstancias anteriores, resulta imprescindible, para que la escritura de división horizontal pueda tener acceso al Registro de la Propiedad, aportar los documentos que acrediten los requisitos impuestos por la ley para la inscripción de las modificaciones de obra nueva y la seguida inscripción de la división horizontal (...), sin que pueda extraerse de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada, dado que no se aprecia identidad entre la edificación de la citada certificación y la que se declara en el título que es objeto de la presente calificación. En definitiva, de todas estas razones o causas justificativas de la denegación de la inscripción del título parece deducirse que la finca urbana dividida horizontalmente se ha construido después de demoler las venerables construcciones levantadas hace un siglo que la conforman, dado que lo que consta en el Registro de la Propiedad, en el Catastro y lo descrito por el perito procesal al recorrer, visualizar y medir sus diferentes elementos o edificaciones, ha desaparecido. En su lugar se alzaría una obra nueva que, sin embargo, merece conservarse como patrimonio arquitectónico del municipio y de la

Comunidad de Madrid con el grado 22 de protección o protección estructural desde que en el año 1999 se aprobaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Belmonte de Tajo, que califica al conjunto de edificaciones de la finca como un ejemplo singular y característico de antigua casa de labranza, que conlleva todas las limitaciones y exigencias para su permanencia y conservación recogidas en el informe pericial que transcribe las normas urbanísticas relativas a la protección estructural, grado 22. Frente a lo expresado por el perito procesal, la señora registradora sostiene su criterio desde una lectura incompleta y parcial de una serie de documentos sin haber inspeccionado la realidad y, además, descalificando, sin más contemplaciones, un informe pericial emitido en un proceso contradictorio por un arquitecto que, como acabamos de indicar, ha recorrido, ubicado, medido y fotografiado las edificaciones de la finca en cuestión, y a cuyo informe, por imperativo jurisdiccional, se debe ajustar la escritura pública que ha de servir de título para la inscripción de la división horizontal de esa finca en el Registro de la Propiedad, escritura pública que, como acabamos de indicar también, la señora Registradora no manifiesta que sea disconforme a ese informe pericial emitido en el proceso. Segundo: En cuanto a la primera objeción a la inscripción pretendida, es inexacto que no exista correspondencia entre la descripción registral y la que aparece en el título, ya que desde su inscripción 1.ª practicada en 1922, a la que se remiten las siguientes, está descrita en los siguientes términos: "casa habitación, la cual consta de piso bajo, principal y desván con cámara para granos y un palomar. En la parte posterior de la misma y a la derecha entrando al patio por la puerta que hay en la calle que va a la (...), una tejavana o cobertizo y adosado a éste un pequeño local destinado a depósito de aceite. Formando agrupación con las citadas edificaciones y con puerta de entrada que la da acceso por la calle que conduce a la expresada (...) existe una bodega con cocedero y cueva, cuyas tinajas tienen capacidad unas y otras para cuatro o cinco mil arrobas de vino. Contiguo a la edificación anterior y por la parte de Mediodía o Sur un porche o cobertizo con varias tinajas y un depósito de hierro para alcohol, teniendo su entrada aquél por el patio antes mencionado. En la espalda o trasera de la casa y a la izquierda del repetido patio una pequeña cuadra y en la parte oeste de la misma, separada de ella por pared de cal y canto, un local en el que se halla el alambique o aparato para destilar alcohol. Al oeste del mismo existe otro patio o corral con tinajas destinadas a recoger el agua de lluvias separado por pared de cal y canto del que se segregó juntamente con (...)". A esta descripción se refieren los propietarios cuando en el propio título manifiestan que "en la espalda o trasera de la casa anteriormente descrita y a la izquierda del repetido patio hay una pequeña cuadra y en la parte oeste de la misma, separada por pared de cal y canto, un local en el que se halla el alambique o aparato para destilar alcohol. Al oeste del mismo existe otro patio corral con tinajas destinadas a recoger el agua de las lluvias, separado por pared de cal y canto del que se segregó juntamente con la citada casa cuarter. Los propietarios otorgantes del título no incluyen en la descripción de la finca los elementos de ella que, el 15 de diciembre del año 1986, habían sido segregados por sus propietarias, las hermanas M. H., y vendidos a J. E. P. M., razón por la que, más adelante en el propio título, manifiestan que "las demás partes de la finca que cita el antetítulo, tales como la bodega, la cueva, las tinajas, el porche o cobertizo y el depósito de hierro para alcohol no forman ya parte de esta finca, al estar ubicadas en la porción que se segregó y vendió a don J. E. P. M.". Es patente la correspondencia de la descripción de la finca en el Registro de la Propiedad y en el título, dado que la única segregación que de la misma se ha efectuado es la que consta por nota marginal en la inscripción cuarta, consistente en bodega, cueva, tinajas y cobertizo con depósito para alcohol, y así se deduce claramente de la historia registral de la finca número 2071. Respecto a la antigüedad, la señora Registradora asegura que no hay constancia de la misma, a pesar de que en el Catastro, tanto antes de la división horizontal como después, aparece la del año 1927, que es el año en que el abuelo de los recurrentes adquiere por compra la finca urbana inscribiéndola en 1928 a su favor en el Registro de la Propiedad, según consta en las inscripciones segunda y tercera, fecha esta de 1927 que es la consignada en el Catastro, aunque de la propia historia registral de la finca se deduce, con toda claridad, que es anterior al año 1922, en que la misma se segregó de la finca registral 718 duplicado. No resultan explicables las dudas que asaltan a la señora Registradora acerca de la antigüedad de la finca a pesar de esas pruebas documentales indubitadas, que son tanto el Catastro como el Registro de la Propiedad. Además, tal antigüedad se cohonestaba con la protección estructural que le confieren las Normas Urbanísticas, lo que conlleva que a su valoración catastral se le vengan aplicando por la Administración el máximo coeficiente reductor por antigüedad y el de cargas urbanísticas singulares. Se adjunta al presente recurso copia de la escritura de compraventa otorgada el 20 de septiembre de 1927 ante el Notario de Brunete (Madrid), en la que, en el expositivo primero, se describe la finca con todos sus elementos en términos idénticos a como aparece en su 1.ª inscripción de 1922 en el Registro de la Propiedad (...) resolución pronunciada, con fecha 11 de marzo de 2015, por la Gerencia Regional del Catastro de Madrid en la que se reconoce expresamente a la finca con referencia catastral 1130502VK7413S0001AX, situada en la calle (...) de Belmonte de Tajo (Madrid) una antigüedad anterior a 1927. Tercero: La segunda objeción, que opone la señora Registradora a la inscripción del título de división horizontal en el Registro de la Propiedad, se expresa al transcribir en su calificación la parte dispositiva de la citada sentencia firme, y consiste en que, según ella, el informe pericial emitido en el proceso "supone una modificación de la finca inscrita". Esta afirmación resulta completamente gratuita. De una lectura detenida de dicho informe junto a un examen riguroso de sus planos y fotografías se deduce que el perito, después de examinar todos los documentos aportados al juicio y de recorrer la finca, a la que se contrae el título a inscribir, describe cada uno de los elementos o edificaciones de los que se compone, dándoles para su mejor localización, las denominaciones a cuyos usos estuvieron en su día destinados, y así alude a la edificación principal de tres plantas (bajo, principal y desván) baja, primera y bajo cubierta; a la edificación secundaria, auxiliar o interior que fue cuadra y pajar, a la pequeña edificación, que tiene acceso desde el patio interior y por una escalera que arranca de éste, la antigua alquitara (local en el que se halla el alambique o aparato para destilar alcohol); y antiguo lagar, que es ahora uno de los porches de la finca, y que es el lugar donde estuvo, cuando se compró la finca en 1927, el depósito de aceite, convertido después en lagar dada su colindancia con la bodega; y la que denomina pequeña dependencia se corresponde con el cobertizo en la parte posterior de la casa y a la derecha entrando al patio. Lo mismo incluye el corral de 77,44 m² y otro pequeño corral, continuación de éste, de 38,37 m², y ambos se corresponden con el que, en la descripción contenida en la inscripción 1.ª, se describe patio o corral con tinajas destinadas a recoger el agua de lluvias. Todos estos elementos aparecen perfectamente situados en los planos levantados, que acompañan al informe pericial, con sus respectivas mediciones y leyendas, debidamente fotografiados, pero que, sin recorrerlos y examinarlos, resulta complicado situarlos si se efectúa un superficial examen gráfico, dada la compleja configuración de estas antiguas casas de labranza, pero que, si se inspeccionan, resulta de muy fácil comprensión su ubicación, de manera que no se llegaría a la inverosímil conclusión, a la que llega la señora Registradora, de que el informe pericial "supone una modificación de la finca inscrita" y a la paradójica exigencia de que se aporten los planos de obras y su correspondencia con el proyecto aprobado administrativamente, a pesar de la antigüedad de las construcciones. Si lo que con tal aseveración y subsiguiente exigencia la señora

Registradora viene a indicar es que el informe pericial, al llevar a cabo las adjudicaciones a cada uno de los propietarios de los elementos de la finca número 2071 que singularmente les corresponden y los de uso común, implica la división horizontal de la finca urbana única en cuatro fincas, es esa precisamente la genuina finalidad del título de división horizontal, pero con ello ni se ha realizado segregación material de la finca ni ha supuesto la ejecución de obra alguna, sino que, por el contrario, se da cumplimiento a la establecido en los artículos 396 y 401 del Código Civil, con el más absoluto respeto de lo dispuesto en los artículos 17.3 de la Ley de Suelo 8/2007, de 28 de mayo, y de su Texto Refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, según los que "la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela", disposición reiterada en el artículo 26.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuyas Disposiciones Finales Primeras de aquellas dos normas y la Disposición Final Segunda de la última establecen que tales preceptos, relativos a que la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal permite considerar su superficie total como una sola parcela, tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.4.^a, 8.^a y 18.^a Basta comparar la representación gráfica del Catastro, que se ha adjuntado al título a inscribir, con los planos incorporados en el informe pericial para comprobar su exacta coincidencia, y así en uno y en otro se incluyen viviendas y otras dependencias, que el perito denomina viviendas, porches, antigua alquitara y pequeña dependencia, patio, corrales, y el Catastro viviendas y "almacenes", con la singularidad de que los patios o corrales en el Catastro no se incluyen como superficie construida, mientras que el perito procesal los añade o suma a la de las viviendas, porches y otras dependencias como superficie construida pero siempre con la denominación de patios o corrales, y cuyas superficies son exactamente coincidentes con las reflejadas en el plano y representación gráfica del Catastro, tanto antes como después de la declaración catastral presentada el 9 de agosto de 2018, que dio lugar a un procedimiento expediente que finalizó con la desaparición de la finca matriz en dicho Catastro para reflejarse las cuatro nuevas fincas reflejadas en el título presentado con contenido y linderos idénticos al de éste. En consecuencia, el informe pericial, de rigurosa correspondencia con el título presentado a inscripción en el Registro de la Propiedad, no supone una modificación de la finca inscrita sino meramente la división horizontal de ésta en las cuatro fincas perfectamente descritas por sus linderos, superficie, localización, participación en elementos comunes y adjudicación a sus respectivos propietarios, y todo ello en cumplimiento de los citados preceptos legales. La señora Registradora, en una previa calificación a la que es objeto del presente recurso, interés que se aportase certificación municipal acerca de si se había abierto algún expediente sancionador o de restablecimiento de la legalidad urbanística en los diez últimos años a la finca dividida en régimen de propiedad horizontal. El Ayuntamiento de Belmonte de Tajo manifestó que no existía expediente alguno en relación con el inmueble situado en la calle (...), con referencia catastral 1130502VK7413S0001AX, certificación entregada en el Registro de la Propiedad y que ahora se adjunta al recurso. No obstante, la señora Registradora en la calificación ahora impugnada afirma que tal certificación ha quedado vacía de contenido porque en el Catastro informan que no hay bienes con esa referencia catastral, a lo que hemos de replicar que, lógicamente, después de la división horizontal de la finca matriz, al constituirse cuatro fincas independientes, son éstas las que tienen sus correspondientes referencias catastrales con desaparición de la referencia catastral de la finca dividida, pero ello no priva de validez a una certificación municipal librada el 28 de diciembre de 2017, es decir con anterioridad a que se presentase en la Gerencia Regional del Catastro de Madrid la declaración catastral por división horizontal de la finca, que lo fue el 9 de agosto de 2018, iniciándose así un procedimiento por el que, con base precisamente en la escritura pública de división horizontal, desaparece en el Catastro tal finca matriz para dar lugar a las cuatro nuevas fincas con sus respectivas referencias catastrales. Cuarto: La tercera causa, alegada por la señora Registradora para suspender la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, obedece a que las superficies de la finca, tanto la construida como la de parcela, resultan distintas las del Registro de la Propiedad, la del Catastro y la del informe pericial. Vamos a explicar el origen de esas diferencias. Al no constar medición alguna en las cuatro primeras inscripciones de la finca matriz en el Registro de la Propiedad y haberse procedido a la segregación de una porción de la misma, las entonces propietarias, hermanas M. H., cifraron la superficie segregada en 449 m², y, al inscribirse como una nueva finca la segregada, el entonces encargado del Registro de la Propiedad interesó que se manifestase cuál era la superficie de la finca antes de la segregación. Las citadas hermanas, como consta en la nota marginal a la 4.^a inscripción de la finca matriz, presentaron, el 15 de junio de 1987, una instancia por ellas suscrita expresando que su superficie era de 1.100 metros cuadrados, por lo que el encargado del Registro de la Propiedad anotó en éste que la superficie de parcela de la finca, después de esa segregación, era de 651 m², superficie que, en las sucesivas transmisiones por donación, herencia o compraventa de dicha finca número 2071 ha venido arrastrándose como superficie de parcela de la finca, superficie que, como acabamos de indicar, se consignó en una mera instancia suscrita por las entonces propietarias sin soporte en informe alguno de técnico competente, por lo que se incurrió en error de medición al no haberse empleado la técnica correcta para llevarla a cabo. Esa finca registral número 2071, cuya referencia catastral era la consignada en el título presentado a inscripción y que se cita en la resolución de la señora Registradora, concretamente la número 1130502VK7413S0001AX, aparece en la ficha del Catastro, que el perito procesal adjuntó a su informe, con 536 m² de superficie de suelo, mientras que en la ficha catastral, que también se adjunta a dicho informe, de la finca colindante segregada en el año 1986 (consistente en la bodega, cueva y cobertizo anejo), que dio lugar a la finca registral 3.257, aparece una superficie de suelo de 373 m², y en las respectivas representaciones gráficas del Catastro puede apreciarse claramente que hay, conforme se recoge en dicho informe pericial, una superficie de 22,41 m², consistente en un porche perteneciente a la finca registral número 2071 con la ya señalada referencia catastral que, sin embargo, erróneamente se incluyó por el Catastro en la finca registral 3.257 con referencia catastral (...). Apreciado el error por los propietarios, se interesó del Catastro la rectificación, a lo que se accedió oportunamente como era procedente, de modo que en las sucesivas representaciones gráficas del Catastro y en su archivo se consignó como superficie de suelo de la finca con referencia catastral número (...) la de 558 m², mientras que la de la otra finca colindante con referencia catastral (...), finca registral 3.257, se redujo a 351 m², y así se puede comprobar con la correspondiente consulta en el Catastro, si bien aportamos un recibo para el pago del impuesto sobre bienes inmuebles de esta finca, en el que aparece una superficie de suelo de 351 m² para esta finca segregada. De lo expuesto se deduce que la finca, antes de su segregación, no tenía la superficie que sus propietarias indicaron al Registro de la Propiedad de 1.100 m², y que la superficie segregada de la misma no fue de 449 m², sino que, según medición reciente del perito procesal, la finca, antes de su segregación, contaba con una superficie de 931 m² de suelo, es decir 169 m² menos y, después de su segregación, según el citado perito procesal, tiene 580 m² mientras que, según el Catastro, son 558 m²., razón por la que, cuando en la Notaría se incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica al título, la superficie de la finca dividida en régimen de propiedad horizontal aparece

en dicha certificación con una superficie de 558 m², la misma que el Catastro ha mantenido después de haberse instado la declaración catastral como consecuencia de la división horizontal. Superficie de suelo esta sustancialmente coincidente con la del informe del perito procesal, en el que, si bien no se contiene una mención exclusiva acerca de la superficie de la parcela o del suelo de la finca dividida en régimen de propiedad horizontal, la suma de las superficies edificadas y no edificadas arroja esa cifra de 580 m². Nos encontramos ante una discrepancia en cuanto a la superficie del suelo que aparece en el Registro de la Propiedad, en el que se refleja la que sus propietarias manifestaron en el año 1987 mediante una simple instancia, que es la 651 m², la que se refleja en el Catastro de 558 m² y la que arroja un informe pericial emitido en juicio, cuyo informe hay que seguir para el otorgamiento del título a inscribir en el Registro de la Propiedad, título que recoge fielmente, al describir cada una de las fincas derivadas de la división horizontal, las superficies, tanto de suelo como construidas, que constan en el referido informe pericial, razón por la que la inscripción deberá practicarse con arreglo a lo dispuesto en la sentencia firme de la Audiencia Provincial que ordena otorgar la escritura pública conforme al informe pericial emitido en el proceso, y, en consecuencia, la superficie de suelo para el Registro de la Propiedad deberá ser la que aparece en el título que, como hemos indicado, sigue fielmente el informe pericial y que es la de 580 m², o bien, si se considera que procede consignar también la que aparece en el Catastro, se consignarán ambas con indicación de la fuente. En cuanto a la superficie construida no existe discrepancia entre el título a inscribir y la recogida en el Catastro, a la que se refiere en su calificación la señora Registradora (223,178, 220, 62 metros cuadrados), que en el título son, de acuerdo con el informe pericial, 213,14; 179,5; 229,44; y 61 metros cuadrados, cuya suma asciende a 683 m², idéntica a la de las cuatro fincas resultantes de la división horizontal para el Catastro. Es cierto que a la finca uno el Catastro le da 223 m², mientras que en el informe y en la escritura pública aparece con 213,14 m², y en cuanto a la finca número tres para el Catastro tiene 220 m², mientras que en el informe pericial y en el título o escritura pública aparece con 229,44 m². En cuanto a las fincas dos y cuatro aparecen sustancialmente los mismos metros cuadrados en el título y en el Catastro. Diferencias, en cualquier caso, insignificantes. Igualmente resulta insignificante la diferencia de los metros construidos que el Catastro contenía en la ficha de la finca objeto de la división horizontal, que, como puede verse en la certificación catastral incorporada a la escritura pública, era de 670 m², es decir trece metros cuadrados menos que la contenida en el título y en las nuevas fichas catastrales, que, como hemos señalado, es de 683 m². De otra parte, es extremadamente ilustrativo comparar el plano de la parcela catastral que aparece en la certificación catastral y los planos unidos al informe pericial, que reflejan idénticas coordenadas, linderos, composición y situación de las edificaciones en ella existentes y de sus patios y corrales. De lo expuesto hemos de deducir que esas diferencias de superficies construida o de suelo no son obstáculo para que el título de división horizontal pueda tener acceso al Registro de la Propiedad. Quinto: Suspende también la señora Registradora la inscripción del título presentado a tal fin porque la referencia catastral de la finca dividida, consignada en dicho título, no es correcta y no aparecen las correspondientes a las fincas resultantes de la división horizontal. No es necesario argumentar con demasiados razonamientos la completa y absoluta improcedencia de esta objeción, esgrimida por la señora Registradora para denegar la inscripción del título presentado, dado que la finca dividida horizontalmente no ha tenido otra referencia catastral que la recogida en el título, según se desprende del informe pericial y del propio título, al que se adjunta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca dividida, título que se adjuntó a la declaración catastral presentada ante la Gerencia Regional del Catastro de Madrid por los propietarios para la división catastral de la finca, lo que ha dado lugar a las cuatro fincas cuyas referencias catastrales consigna la propia Registradora en su calificación, y, en consecuencia, en el título o escritura pública de división horizontal se recoge la referencia catastral correcta de la finca matriz pero no pueden consignarse las de las fincas resultantes de esa división porque no existían, dado que son producto de ésta, circunstancia por la que la Gerencia fija la referencia catastral de las cuatro fincas divididas en el día siguiente al otorgamiento de la escritura pública de división horizontal, es decir el 6 de junio de 2017. Incurre la señora Registradora, al esgrimir tal objeción, en la misma incongruencia que al descalificar el certificado municipal relativo a la inexistencia de expedientes sancionadores o de restablecimiento de la legalidad urbanística. Sexto: La última objeción, que la señora Registradora esgrime para suspender la inscripción del título presentado, guarda una estrecha relación con la que aduce cuando asegura, gratuitamente, que el informe pericial "supone una modificación de la finca inscrita", y como tal entiende que es necesario, conforme a lo establecido en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la abundante doctrina emanada de las resoluciones, que cita y transcribe, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, aportar las autorizaciones o licencias administrativas de obra nueva y los proyectos e informes técnicos relativos a la misma, así como su identificación mediante sus coordenadas de referencia geográfica por no existir identidad entre la edificación de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título y la finca objeto de la división horizontal. Al argumentar la improcedencia del resto de las objeciones, opuestas a la inscripción por la señora Registradora, hemos expresado que la casa o finca dividida horizontalmente, compuesta de diferentes dependencias, unas destinadas a viviendas y otras a diferentes usos, es la misma que aparece en su historia registral, a excepción de la porción segregada consistente en una bodega y su cueva con dependencia aneja, e idéntica también a la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica, y, para comprobarlo, es suficiente según hemos indicado, comparar ésta con los planos incorporados al informe pericial, y, repetimos una vez más, la descripción contenida en dicho informe se ajusta exactamente a la que aparece en la inscripción 19, mientras que la descripción catastral se limita escuetamente a indicar que se trata de viviendas y almacenes, lo que, evidentemente, se corresponde con la de viviendas y otras dependencias que describe el informe y el título ajustado al mismo, sin que en la descripción catastral se haga referencia a patios o corrales, los que, sin embargo, aparecen en su descripción gráfica perfectamente delimitados y coincidentes con los del informe pericial y el título. Por lo que respecta a las superficies, ya hemos explicado la causa de que, a partir de la segregación de la finca matriz, aparezca la de 651 m² en el Registro de la Propiedad, mientras que las del informe pericial y las del Catastro son esencialmente idénticas, dado que la diferencia, en cuanto a la superficie de suelo, es de 22 m² exclusivamente y, la construida es idéntica en la actualidad, y anteriormente a la división horizontal su diferencia era, como se deduce de la certificación catastral, de 13 m² (670 m² - 683 m²), magnitudes ambas insignificantes en una finca cuya superficie de suelo es de 580 m² según el informe pericial, y de 558 m² según la certificación catastral. Todo ello teniendo en cuenta que las construcciones datan de fecha anterior a 1927, según se reconoce en la resolución de la Gerencia de fecha 11 de marzo de 2015 que aportamos por copia, aunque en el Catastro se fije en el año 1927 su antigüedad, fecha que la señora Registradora gratuitamente no acepta con el argumento de que esa es la fecha de la finca con referencia catastral 1130502VK7413S0001AX, pero, como hoy esa referencia catastral no existe por haberse creado con de la división horizontal de la misma cuatro fincas con sus respectivas referencias catastrales, no tiene validez la antigüedad de 1927, rechazando así datos incontrovertibles. La identificación de la finca matriz mediante sus coordenadas de referencia geográfica aparece en la certificación catastral incorporada al título, pero,

siguiendo su personal criterio, la señora Registradora asegura que no existe tal identificación al haber afirmado previamente que la finca dividida horizontalmente no es la que aparece en esa certificación catastral incorporada al título ni la que aparece en el Registro de la Propiedad con el número 2071, sino otra que se ha inventado el perito procesal en su informe, que es la que se describe en el título a inscribir, de modo que nos encontramos ante un razonamiento circular que arranca de un supuesto indemostrado y gratuito, cual es que la finca dividida en régimen de propiedad horizontal no es ni la que aparece en el Registro de la Propiedad con el número 2071 del municipio de Belmonte de Tajo ni en el Catastro con la referencia catastral, tantas veces repetida, 1130502VK7413S0001AX, y ello en contra de lo expresado por el perito procesal y por el propio Catastro al tener dicha finca por dividida en cuatro, a las que atribuye sus respectivas referencias catastrales con la consiguiente desaparición de la referencia catastral de la finca dividida. En cuanto a las fincas resultantes están perfectamente referenciadas tanto por el perito procesal en su informe como por el Catastro en las certificaciones que ha puesto a disposición de la señora Registradora, quien, si precisa hacerlas constar al inscribir el título de división horizontal en el Registro de la Propiedad, deberá así consignarlo con base en la certificación catastral, sin imponer, para proceder a inscribir dicho título, una condición imposible, cual es que el título de la división horizontal contenga las referencias catastrales de esas cuatro fincas, pues éstas derivan de la declaración catastral interesada con base y fundamento en esa escritura de división horizontal, razón por la que el Catastro las consigna a partir del día siguiente al otorgamiento de la escritura pública de división horizontal. Fundamentos de Derecho Primero: La resolución recurrida infringe lo establecido, en cuanto a la fuerza probatoria de los documentos públicos, lo dispuesto en los artículos 1.216 y 1.218 del Código Civil, 317.1, 5e y 6, y 319.19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al no otorgar validez a la certificación catastral relativa a la antigüedad de las edificaciones que componen la finca dividida horizontalmente con el pretexto de que se refieren a otra finca distinta, lo que es manifiestamente erróneo, como se deduce también del informe pericial emitido en el proceso finalizado por sentencia firme y a cuyo informe ordena dicha sentencia que debe ajustarse la escritura de división horizontal de la finca, sin conferir valor alguno a la certificación municipal aportada en la que se acredita que la finca dividida horizontalmente no ha sido objeto de ningún expediente sancionador ni de restablecimiento de la legalidad urbanística. Segundo: La resolución recurrida aplica indebidamente, para denegar la inscripción, lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de ese Centro Directivo que cita y transcribe, dado que en la finca, objeto de la división horizontal, no se han realizado obras nuevas de clase alguna y las edificaciones divididas horizontalmente y adjudicadas a sus respectivos propietarios datan todas, al menos, de la fecha que como antigüedad de la finca se certifica por el Catastro, lo que se evidencia también por la protección estructural, grado 22, que les confiere el ordenamiento urbanístico que se recoge literalmente en el informe pericial y que, por tal razón, es ignorado por dicha resolución impugnada, conculcando por ello también, como consecuencia de su aplicación indebida, lo establecido en el artículo 28 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 en el artículo 151.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, al no estar ante un supuesto de obra nueva, dado que la finca urbana dividida horizontalmente tiene la misma configuración y edificaciones con las que contaba cuando se inscribió en el Registro de la propiedad, salvo una bodega y cueva con su anejo que se segregó de ella en el año 1986, de modo que todas esas edificaciones divididas en régimen de propiedad horizontal y adjudicadas a sus diversos propietarios datan, al menos, del año 1927, lo que hace completamente ajeno al título que se ha presentado a inscribir lo dispuesto para obras nuevas, tanto en la legislación urbanística como en la hipotecaria, ya que no se trata con la mera división horizontal de acto alguno de naturaleza urbanística puesto que, como indicamos en el hecho tercero de este recurso, la legislación urbanística vigente establece que la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela». Tercero: Al suspender la encargada del Registro de la Propiedad la suspensión del título por no haberse acreditado el cumplimiento de los requisitos para inscribir una obra nueva, a pesar de que no existe tal obra nueva sino meramente la división en régimen de propiedad horizontal de una finca urbana cuyas edificaciones son anteriores al año 1927, ha infringido lo dispuesto en los artículos 1, 2.1.º y 2.º, 3 y 8.4.º de la Ley Hipotecaria, que regulan la inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos otorgados para constituir el régimen de propiedad horizontal de una finca urbana. Cuarto: Al exigirse en la resolución recurrida, como un defecto subsanable, la representación gráfica georreferenciada de la finca, a pesar de que se ha aportado con el título la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma con sus correspondientes coordenadas, se ha vulnerado por dicha resolución lo dispuesto en los artículos 9.b, 10, 198.1.º y 199 de la Ley Hipotecaria, pues es un argumento circular el que se emplea en ella por la señora Registradora al expresar que, como ha desaparecido la referencia catastral de la finca matriz, la dividida horizontalmente no es la representada con esa referencia catastral desaparecida, cuando lo cierto es que la finca urbana a la que se contrae la certificación catastral descriptiva y gráfica es precisamente la finca que se ha dividido en régimen de propiedad horizontal, ya que esa otra finca, que se presume edificada o remodelada de nuevo, es inexistente y una gratuita suposición planteada desde el inicio de la resolución recurrida al decirse en ella textualmente que las especificaciones contenidas en el informe pericial "supone una modificación de la finca inscrita", afirmación desmentida por la certificación catastral incorporada al título presentado a inscripción, y también por las certificaciones libradas ulteriormente por el Catastro a instancia de la propia Registradora, una vez que tuvo acceso a éste, en virtud de la declaración catastral realizada por los propietarios, la división horizontal de la finca con el surgimiento de las cuatro fincas resultantes, razón por la que desapareció la referencia catastral de la finca matriz y, a su vez, se referencian con sus respectivas numeraciones las cuatro fincas nacidas de la división, perfectamente identificadas, definidas, ubicadas y georreferenciadas tanto en el informe pericial, conforme al que se ha otorgado el título de la división horizontal, como por el Catastro una vez otorgado el título de la división de la finca en régimen de propiedad horizontal, lo que resulta perfectamente conocido por la Registradora que ha dictado la resolución recurrida, al tener a su disposición la pertinente certificación catastral descriptiva y gráfica de las nuevas fincas con su superficie, situación, linderos y georreferencia, con lo que ha podido comprobar que estas cuatro fincas provienen de la finca urbana dividida horizontalmente y cuya referencia catastral es la que obra en el título, lo que permite que la escritura pública de división horizontal de la finca urbana, inscrita en el Registro de la Propiedad, tenga acceso a éste. Quinto: A los comparecientes nos legitima para interponer este recurso lo dispuesto en el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria, y lo establecido en los artículos 324 y 327 de la misma Ley (...). IV Notificada la interposición del recurso a la notaría autorizante del título calificado, doña Aurora Ruiz Alonso suscribió, el día 16 de mayo de 2019, el siguiente escrito de alegaciones: «En calidad de Notario autorizante de la escritura otorgada ante mí el día cinco de junio de 2017 al Número 2041 de mi Protocolo General corriente de instrumentos públicos, y habiendo recibido el día 14 de mayo de 2019 la notificación remitida por V.S. Doña Lucía Fernández Redondo, Registradora de la Propiedad de Chinchón el día 13 de mayo de 2019, de la interposición de recurso gubernativo

contra la calificación denegatoria de la inscripción del documento calificado, y dentro del plazo que me concede el artículo 327 párrafo 5.º de la vigente L.H. a efectos de alegaciones pongo en conocimiento de V.S. Nada tengo que alegar o que añadir a las consideraciones y fundamentos de hecho y de derecho aportados y suscritos por la parte recurrente en la interposición del presente Recurso Gubernativo contra la calificación negativa sobre solicitud de inscripción de las fincas resultantes de la división horizontal objeto del mismo, toda vez ser coincidente mi juicio en el desarrollo, documentos y datos aportados por los recurrentes en esta actuación y ser la causa y motivo de la autorización de la escritura pública cuya calificación registral negativa es objeto de la presente por parte de la Notaría que suscribe. Manteniendo en esencia el hecho de tratarse de una mera División de finca ya inscrita en Régimen de Propiedad Horizontal, sin existencia de obra nueva o ampliación de otra anterior existente, quedando acreditado el hecho y la antigüedad de la finca no sólo por la inscripción en su día en el Registro de la Propiedad (Inscripción 1.ª) sino también por la aportación de la Certificación municipal y la Referencia catastral descriptiva y gráfica de la finca, ambas incorporadas a la escritura, que lógicamente tiene la referencia de la finca existente antes de proceder a su división, la Sentencia dictada en el Procedimiento y el Informe técnico pericial.» V La registradora de la Propiedad de Chinchón emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 3, 18, 20 y 202 Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 45 a 52 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; 28 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; 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de octubre de 2008, 10 de noviembre de 2011, 16 de diciembre de 2013, 19 de julio y 2 de noviembre de 2017, 31 de julio y 13 de noviembre de 2018 y 16 de mayo de 2019. 1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de división horizontal de un edificio en cuatro elementos independientes, en la que previamente se rectifica la superficie del edificio, pero no se solicita expresamente la rectificación de la superficie del solar, oponiendo fundamentalmente la registradora los dos siguientes defectos: – Que no queda acreditada la antigüedad de la edificación conforme a Catastro por no coincidir la descripción catastral con la del título; y que tampoco es hábil al efecto la certificación municipal de la edificación emitida en 2017 con respecto a la anterior referencia catastral de la finca, al no referirse a la antigüedad de la edificación y al haber quedado, a su juicio, vacía de contenido por ser hoy inexistente tal referencia. Por tanto, considera exigibles a dicha modificación los requisitos legales de licencia de obra, certificado del técnico, licencia de primera ocupación, y libro del edificio. – Que, en consonancia con lo anterior, se requiere también la rectificación de la escritura actualizando los datos catastrales (la finca sigue identificada con la referencia catastral 1130502VK7413S0001AX), adecuando la descripción a las mismas y atribuyendo a cada uno de los elementos resultantes de la división horizontal su correspondiente referencia catastral en la medida en que la escritura pública es el título inscribible. – Y que debe procederse, así mismo, a la georreferenciación de la obra nueva, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda georreferenciarse a través de las coordenadas que figuran en Catastro por los motivos antes expuestos. Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente las siguientes: – En el Registro se describe la finca como una casa con planta baja, principal y desván, sin especificar la superficie construida, y con una superficie solar de 651 metros cuadrados, por los 558 metros cuadrados que constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica, comprensiva de toda la finca y edificación, que se inserta en la escritura pública de división horizontal. – La referida escritura de división horizontal se otorga en cumplimiento de la resolución judicial firme, de fecha 5 de noviembre de 2008, adoptada por la Sección Decimotava Civil de la Audiencia Provincial de Madrid, por la que, en el recurso de apelación número número 652/2008, se acuerda revocar la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Aranjuez, de fecha 7 de mayo de 2008, acordando que las partes litigantes hayan de proceder a la constitución en la escritura pública correspondiente del régimen de propiedad horizontal de la finca objeto de este expediente. – Manifiestan los comparecientes en la escritura que motiva la nota de calificación de la registradora, que parte de esta finca, que comprende la bodega, la cueva, las tinajas del porche, el cobertizo y el depósito de hierro para alcohol, no forman parte ya de esta finca, al estar ubicadas en la porción que se segregó y vendió a don J. E. P. M., lo que motiva parcialmente las diferencias de superficie solar existentes con Catastro, lo que, sin embargo, no ha tenido acceso a Registro. – La antigüedad de la edificación consta en certificaciones catastrales descriptivas y gráficas independientes obtenidas por la registradora respecto de los cuatro elementos en que se divide la propiedad horizontal, así como en la certificación catastral que correspondía a la antigua referencia catastral. Consta en certificación municipal, expedida el 28 de diciembre de 2017, que el inmueble en cuestión, que se describe por su calle y número, titulares y antigua referencia catastral, no tiene abierto ningún expediente sancionador en materia urbanística o expediente de restauración de la legalidad urbanística en los últimos diez años. La registradora considera que, al referirse esta certificación municipal a una referencia catastral hoy inexistente por haberse dividido la finca horizontalmente y haber dado lugar a cuatro nuevas referencias catastrales, ha quedado vacía de contenido. 2. Se plantea en este expediente, como primer defecto, que no queda acreditada la antigüedad de la edificación ni por la certificación catastral, ni por el certificado municipal incorporados al título, por lo que la registradora entiende, que son exigibles a dicha modificación los requisitos legales de licencia de obra, certificado del técnico, licencia de primera ocupación, y libro del edificio. El apartado 4 del artículo 28 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, determina que «no obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento», y en su letra a) «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general». Consecuentemente este 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, exige la concurrencia de dos requisitos: a) que se trate de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que

impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes; y b) que se acompañe de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. Concurriendo ambos requisitos el registrador de la Propiedad debe: a) comprobar la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general (artículo 28.4.a) de la Ley de Suelo); b) dar cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores (artículo 28.4.b) de la Ley de Suelo); c) inscrita la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, notificar a la comunidad autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes (artículo 65 de la Ley de Suelo), y d) hacer constar en la inscripción, nota de despacho y en la publicidad formal la práctica de dichas notificaciones (artículos 28.4.a) y 65 de la Ley de Suelo). Por su parte, el Ayuntamiento una vez recibida la información a que se refiere la letra b) del artículo 28 de la Ley de Suelo estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados (artículo 28.4.c) de la Ley de Suelo). Como pusieron de relieve las Resoluciones de 16 de diciembre de 2013 o la de 31 de julio de 2018, no se ha establecido por el legislador ninguna preferencia ni jerarquía entre los medios para probar la terminación de la obra en fecha determinada, sino que se ha limitado a hacer una enumeración de estos medios, que no han de entenderse como excluyentes entre sí, sino complementarios, si constan con la claridad y congruencia suficiente (vid. Resolución de 10 de noviembre de 2011), al no prohibirse expresamente esta posibilidad por el legislador. Basta, por tanto, que por cualquiera de esos medios probatorios se cumpla de forma clara y congruente con los requisitos acreditativos exigibles, tanto en orden a la descripción de la edificación, como en cuanto a una antigüedad de la misma que sea suficiente para que hayan transcurrido los plazos de prescripción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Pues bien, en el caso objeto de este expediente, el informe pericial descriptivo de la obra emitido, con sus distintos departamentos, ha sido recogido en la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 5 de noviembre 2008, por lo que consta de una fecha fehaciente (la sentencia judicial) de un técnico competente (el perito judicial, arquitecto) en el que consta la descripción de la edificación en términos totalmente coincidentes con la nueva descripción que resulta del título. Además, se incorpora a la escritura una certificación municipal en la que expresamente figura que el inmueble en cuestión, que se describe por su calle y número, titulares y antigua referencia catastral, no tiene abierto ningún expediente sancionador en materia urbanística o expediente de restauración de la legalidad urbanística en los últimos diez años. Todo ello, permite acreditar que cumple con la antigüedad suficiente para su inscripción, al haberse hecho constar la terminación de la obra con la descripción coincidente con el título en una fecha «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante», como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Por lo demás, cumple el registrador en materia de supervisión de la legalidad urbanística con exigir los requisitos anteriormente expuestos, que como se ha dicho deberá ser notificado el Ayuntamiento, a quien compete la disciplina urbanística, debiendo, como se ha dicho, dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción, de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario. Consecuentemente, este defecto debe ser revocado. 3. En cuanto al segundo defecto señalado por la registradora, se refiere a que es necesaria la rectificación de la escritura actualizando los datos catastrales, adecuando la descripción a las mismas y atribuyendo a cada uno de los elementos resultantes de la división horizontal su correspondiente referencia catastral. Este defecto no puede mantenerse. Los efectos del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral (o de la falta de coincidencia de la aportada con la finca registral) se regulan específicamente bajo este enunciado en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Dispone este precepto que «1. La falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto se hará constar en el expediente o resolución administrativa, en el propio documento notarial o en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad. 2. La falta de aportación de la referencia catastral: a) No suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución. b) No impedirá que los notarios autoricen el documento ni afectará a su eficacia o a la del hecho, acto o negocio que contenga. 3. La no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria». La claridad con la que se pronuncia esta disposición no deja lugar a interpretación alguna sobre la posibilidad de inscribir el documento, aunque no se haya aportado documento acreditativo de la referencia catastral o el aportado no sea coincidente, circunstancia esta que en ningún caso puede considerarse defecto que impida la inscripción, como ya ha tenido ocasión de afirmar esta Dirección General (Resoluciones de 7 de agosto de 2006 o 3 de noviembre de 2016). 4. Por último, procede analizar el defecto relativo a la falta de georreferenciación de la edificación, debe ser mantenido, y ello por cuanto que, al describirse la finca conforme al informe pericial emitido en sede judicial, y, por tanto, prescindiendo de la descripción que consta en Catastro, no puede acudirse a la georreferenciación de unas coordenadas (las catastrales) que no se corresponden con las de la descripción declarada en el título. Como ha reiterado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 29 de junio, 27 de julio y 2 de noviembre de 2017 y 10 de abril de 2018), es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por la edificación según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas georreferenciadas aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Bien es cierto que, como regla general, no es necesaria la georreferenciación de edificaciones ya inscritas por haber tenido ya acceso a Registro, como, en este sentido, se ha pronunciado este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 2 de noviembre de 2017) en los supuestos de ampliación de una edificación ya inscrita, en que la superficie ocupada por la construcción ya constaba en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales, y no era objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria no era pleno, al ya constar en los libros del

Registro el dato de la parte del solar sobre el que se elevaba la construcción, y ser éste precisamente el que originaba la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas. Sin embargo, en el caso del presente expediente, donde no consta en los folios registrales la superficie construida de toda la edificación en sí, y, por ende, tampoco la de la planta baja ni la de la porción de suelo ocupada por la edificación, es preciso, para concretar ahora estos extremos, la georreferenciación que exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Así, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 16 de mayo de 2019), que para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada haya de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la nota de calificación de la registradora, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 8 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11081.pdf>

- R. 8-7-2019.- R.P. Granada N° 6.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA EN JUICIO SEGUIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 06.03.2019 y R. 20.06.2019). En este caso se trataba de una sentencia que declaraba la nulidad de la escritura en cuya virtud se inscribió el dominio, y ordenaba la cancelación de las inscripciones derivadas de la misma; pero la finca ya se encontraba inscrita en favor de un tercero que no había sido parte en el procedimiento, y además la nuda propiedad había sido embargada en favor de un acreedor que tampoco había sido parte. La demanda no se había anotado oportunamente. La Dirección cita la S. 625/21.11.2017: «Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». La anotación preventiva de demanda en su momento es la que hubiera asegurado la eficacia registral de la sentencia. R. 08.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-6) (BOE 29.07.2019).

Resolución de 8 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 6, por la que no se cancela una inscripción de dominio y una anotación preventiva sobre una finca registral del mencionado Registro de la Propiedad. En el recurso interpuesto por don J. M. R. y doña M. G. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que no se cancela una inscripción de dominio y una anotación preventiva sobre una finca registral del mencionado Registro de la Propiedad. Hechos I Se presentó el día 1 de abril de 2019, bajo el asiento número 1402 del Diario 130 del Registro de la Propiedad de Granada número 6, testimonio de la sentencia firme dictada el día 20 de abril de 2005 por doña María de las Maravillas Bárrales León, magistradajuez del Juzgado de lo Penal número 5 de Granada, en el procedimiento abreviado número 210/2002, ahora ejecutoria 333/2005, y testimonio de fecha 1 de abril de 2019, expedido por doña M. G. M., letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, que declaraba la firmeza de la anterior sentencia, al que acompañaban testimonio expedido por doña C. C. D., letrada de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Granada, Sección Segunda, desestimando los recursos de apelación. II Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.). Autoridad judicial: Sección N.º 2 de la Audiencia Provincial de Granada. Naturaleza: sentencia. N.º autos: 333/2005. Fecha de autorización: 22/09/2005. Fecha de presentación: 01/04/2019. Asiento: 1402; Diario: 130. Entrada: 2178. Hechos. I Presentada el día uno de abril de dos mil diecinueve, bajo el asiento número 1402 del Diario 130, para su calificación e inscripción, testimonio de la Sentencia firme dictada el día veinte de abril de dos mil cinco por Doña María de las Maravillas Barrales León, Magistrada Juez de lo Penal número Cinco de los de Granada, en Procedimiento abreviado n.º 210/2002, ahora Ejecutoria 333/2005, y testimonio e fecha uno de abril de dos mil diecinueve, expedido por Doña M. G. M., letrada de la Administración de Justicia, que declara la firmeza del anterior sentencia, al que acompañan los siguientes documentos: - Testimonio expedido por Doña C. C. D., Letrada de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, de la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Granada, Sección Segunda, Rollo de Apelación n.º 144/2.005, causa 210/2002, desestimando los recursos de apelación; el que suscribe emite con esta fecha calificación negativa del documento, en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho. Fundamentos de Derecho: Por la indicada Sentencia, dictada en procedimiento abreviado 210/2002, ahora ejecutoria 335/2005, seguido a instancia de M. G. F. contra R. R. G. y R. M. R., se decreta la nulidad de las escrituras públicas número de protocolo 3835, otorgada el día 1 de octubre de 1999 y la número 4035 de protocolo, otorgada el 18 de octubre de 1999 ambas ante el Notario de Granada Don Aurelio Nuño Vicente y de las inscripciones registrales derivadas de las mismas, que son, la inscripción 1.ª y 2.ª, respectivamente, de la finca registral 6995 de Churriana de la Vega. Considerando que la finca se encuentra inscrita actualmente a favor de doña T. M. M. D.N.I./N.I.F. (...) y don J. M. R. D.N.I./N.I.F. (...), la primera en cuanto a la nuda propiedad y el segundo en cuanto al derecho de usufructo, en virtud de escritura autorizada el día diecisiete de septiembre de dos mil dos por el Notario de Armilla Don Cristóbal Gámiz Aguilera, inscripción 3.ª de dicha finca, de fecha 16 de octubre de 2002, por la que dichos titulares registrales la adquirieron por compra a Don R. M. R. -la sentencia no decreta la nulidad de ésta última inscripción-. Considerando [sic] que la nuda propiedad de la finca ha sido embargada a favor de doña M. L. L. M., en virtud Mandamiento expedido el veinte de Noviembre de dos mil dieciocho por el Juzgado de primera Instancia número Once de Granada, en ejecución de título judicial número [sic] 1157/2018, anotación letra A de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho. Es preciso tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de su [sic] titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado [sic] contra todos

aquellos a quienes el asiento atribuyen algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos. De ninguno de los documentos aportados resulta que los titulares registrales de derechos y cargas actuales hayan sido demandados. Artículo 24 de la Constitución Española y principio de tracto sucesivo, art. 20 LH. Acuerdo. Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria. Vigente el asiento de presentación del interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Granada 6 a día nueve de Abril del año dos mil diecinueve». Contra la anterior nota de calificación, don J. M. R. y doña M. G. F. interpusieron recurso el día 20 de mayo de 2019 mediante escrito en el que indicaban lo siguiente: «Antecedentes de hecho. Primero.–Que en fecha 1 de abril de 2019 fue aportado por el recurrentes, bajo el asiento número 1402 del diario 130, para su calificación e inscripción, testimonio de la sentencia firme dictada el 20 de abril de 2005 por la Magistrada del Juzgado de lo Penal N.º 5 de Granada en el Procedimiento Abreviado 210/2002, ahora Ejecutoria 333/2005 y testimonio de la sentencia de la Ilma. Audiencia Provincial de Granada, interesando la nulidad de la inscripción 3.º de la finca 6995 de Churriana de la Vega y en cumplimiento de la sentencia referida se procediera a la inscripción del referido inmueble a nombre de don J. M. R. en virtud de la adjudicación realizada en sentencia 25 de enero de 2008 dictada por el Juzgado de Familia N.º 10 de Granada. Segundo.–Que el Registrador al que me dirijo emite en fecha 9 de abril de 2019, notificado el 22 de abril de 2019, acuerdo de calificación negativa basándose, entre otros, en los siguientes Fundamentos de Derecho: “Considerando que las referidas sentencias decretan la nulidad de la inscripción 1.º y 2.º de la finca 6995 y considerando el embargo existente se suspende la inscripción”. Que como quiera que dicha calificación es perjudicial para los intereses de los recurrentes es por lo que, en tiempo y forma legal, vienen a interponer recurso contra la calificación negativa y ello en base a los siguientes: Motivos del recurso. Primero.–Mostramos disconformidad con la calificación realizada por el Registrador y hacemos constar que, en el caso que nos ocupa, al declararse la nulidad de las escrituras públicas número de protocolo 3835, otorgada el día 1 de octubre de 1999 y la número 4035 de protocolo, otorgada el 18 de octubre de 1999, ambas ante el notario de Granada, Don Aurelio Nuño Vicente y de las inscripciones registrales derivadas de las mismas, que son la inscripción 1.ª y 2.ª respectivamente de la finca 6995 de Churriana de la Vega, hace que la 3.ª inscripción sea igualmente nula. Así, hemos de referir que en la sentencia firme dictada el 20 de abril de 2005 por la Magistrada del Juzgado de lo Penal N.º 5 de Granada en el Procedimiento Abreviado 210/2002, ahora Ejecutoria 333/2005 se establece lo siguiente: Antecedentes de hecho. Primero.–En el expresado procedimiento recayó sentencia con fecha 20 de abril de 2005 que declara como probados los siguientes hechos: “Los cónyuges J. M. R. y M. G. F., durante su matrimonio construyeron en un solar sito en la calle (...) de la localidad de Churriana de la Vega, propiedad de los padres del primero, J. M. M. y R. R. G., una casa que constituyó su domicilio familiar. Con fecha 24 de junio de 1999 se dictó sentencia por el Juzgado de Familia n.º 10 de Granada sentencia por la cual se otorgaba el uso y disfrute de dicha vivienda a M. y los hijos del matrimonio. Ante esa circunstancia, y con la única finalidad de privar a M. del uso de la vivienda, R., J. (fallecido el día 3 de febrero de 2004) y el hijo de ambos R. M. R., mayor de edad, sin antecedentes penales, acordaron fingir que el día 20 de mayo de 1979 J. y R. habían vendido, en contrato privado, dicho solar a R., si bien hasta el día 1 de octubre de 2005 [sic] no elevaron a escritura pública dicha venta; el día 18 de octubre del mismo año, R. otorga ante Notario escritura pública de declaración de obra nueva referida a la vivienda construida por J. y M. Inscritas ambas en el Registro de la Propiedad, R. interpuso demanda de desahucio contra M.”, y contiene el siguiente fallo: “Que debo condenar y condeno a R. R. G. y R. M. R. como autores responsables de un delito de contrato simulado a la pena de un año de prisión a cada uno con la accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho sufragio pasivo y abono de una cuarta parte de las costas cada uno, incluidas las de la acusación particular. Se decreta la nulidad de las escrituras públicas n.º 3.835 otorgada el día 1 de octubre de 1999 y la n.º 4.035 otorgada el día 18 de octubre de 1.999, ambas ante el Notario Don Aurelio Nuño Vicente y de las inscripciones registrales derivadas de las mismas. Y debo absolver y absuelvo a J. M. R. de los hechos objeto del presente procedimiento, declarando de oficio la cuarta parte de las costas causadas.” Es destacable que la referida sentencia no sólo establece que se decreta la nulidad de las Escrituras Públicas N.º 3835 otorgada el día 1 de octubre de 1999 y la N.º 4035 otorgada el día 18 de octubre de 1999, ambas ante el Notario Don Aurelio Nuño Vicente sino que también lo declara respecto a las inscripciones derivadas de las mismas. Y ni que decir tiene que la inscripción 3.ª realizada a favor de doña T. M. M. debe declararse también nula por cuanto las primeras inscripciones han sido declaradas como tal. Por lo tanto dicha transmisión es nula de pleno derecho y en virtud de sentencia al ser una inscripción derivada de las declaradas nulas en sentencia debe acordarse lo pedido, y ello por cuanto se vulneraría la tutela judicial efectiva prevista en el artículo 24 de la CE causando indefensión a los recurrentes. Segundo.–Entendemos que dicha calificación registral debe ser rectificadora porque causa una grave indefensión a los recurrentes y ello por cuanto en la sentencia cuyo cumplimiento se pide se ordena la cancelación de las Escrituras Públicas n.º 3835 otorgada el día 1 de octubre de 1999 y la n.º 4035 otorgada el día 18 de octubre de 1999, ambas ante el Notario Don Aurelio Nuño Vicente y de las inscripciones derivadas de las mismas. Y al ser declarado nulo el título por el que se transmitió el bien inmueble sin contraprestación a la Sra. M. es nula su inscripción. Por tanto, consideramos que aunque la Magistrada no ordene la cancelación del asiento registral 3.º expresamente, si lo hace cuando indica «y las inscripciones derivadas de las mismas» y en consecuencia ha de llevarse a cabo la misma, por cuanto es consecuencia de la eficacia y/o de la nulidad del título por el que fueron hechos dichos asientos registrales. De contrario, sería un excesivo formalismo exigir que se ordene la nulidad de unos asientos registrales creados por un título declarado nulo de pleno derecho por Sentencia firme. Y desde luego provoca una notoria indefensión y perjuicio grave al recurrente al ser éste un bien considerado ganancial y adjudicado en pleno dominio a éste en sentencia de 25 de enero de 2008 dictada por el Juzgado de Familia N.º 10 d [sic] Granada, quien ha obtenido un título judicial firme a favor de sus derechos, pero se mantiene vigente un acto dispositivo a favor de otra persona que no es la titular registral ni su verdadero propietario, y que se declaró nulo su título. Los anteriores hechos tienen su base en los siguientes; Fundamentos de Derecho. A) Derecho material. Artículos 1, 18, 21, 38, 40 y 79 de la Ley Hipotecaria; 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 425 del Reglamento Hipotecario. B) Jurisprudencia aplicable. Las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000, 4 de octubre de 2004, 21 de septiembre de 2009 y 29 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros

y del Notariado de 19 de junio de 1975, 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 23 de marzo y 19 de junio de 2007, 20 de enero de 2012, 13 de junio de 2013, 13 de junio de 2014 y 1 de julio de 2015. Resolución de 8 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Oropesa del Mar n.º 2 a cancelar una inscripción en virtud de una sentencia dictada en juicio ordinario: "(...) Ahora bien, es doctrina consolidada de la Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Lo que sí tiene que quedar claro es la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción –en sentido amplio de acceso al Registro– se solicite. En el presente caso, se presenta por medio de un mandamiento judicial una sentencia que ha declarado la nulidad de una escritura pública de compra que en su momento generó una inscripción a favor del comprador. El artículo 79.3.º de la Ley Hipotecaria señala: 'Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: (...) Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho'. Consecuentemente, si la sentencia objeto de calificación ha declarado la nulidad del título que provocó la inscripción 4.ª de dominio a favor de don A. J. J., conforme a la letra del citado artículo 79.3.º, procederá la cancelación de la referida inscripción. 3. El segundo de los argumentos que sustentan la revocación de la calificación recurrida, hace alusión al principio de legitimación registral y, más concretamente, al alcance que ha de darse a lo establecido en el artículo 38, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, que establece: 'Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero'. Se trata de una de las llamadas 'consecuencias procesales' del principio de legitimación. En efecto, dado que el mismo artículo 38 dispone en su párrafo primero que: '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', parece evidente que cuando se ejerce alguna acción que contradice el pronunciamiento del Registro, deba promoverse la rectificación de los asientos para evitar el choque con esta presunción legal 'iuris tantum'. Sin embargo, debe traerse a colación la Resolución de 13 de junio de 2014, en la que este Centro Directivo señalaba que: 'También es cierto que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha interpretado dicho precepto de forma estricta en algunas decisiones (como la muy rigurosa Sentencia de 7 de diciembre de 1982). No obstante, el propio Alto Tribunal ha ido consolidando una doctrina de contrario (no sin algunas vacilaciones, vid. Sentencia de 29 de octubre de 2013), que pone de manifiesto que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito (Sentencias de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000 y 4 de octubre de 2004, entre otras muchas). Como enfáticamente afirma la Sentencia de 21 de septiembre de 2012, citando la de 1 de diciembre de 1995, dicha doctrina resulta más acertada desde el plano hermenéutico jurídico-social y flexibilizadora del tráfico jurídico, estableciendo que el hecho de haber ejercitado el actor una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita esta última petición y no puede ser causa de que se deniegue la formulada respecto a la titularidad dominical'. Congruentemente con dicha doctrina, este Centro Directivo, sin descuidar desde antiguo la importancia de la rogación en nuestro sistema (vid. Resoluciones de 13 de septiembre de 1926 y 22 de diciembre de 1933), ha afirmado, ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998 que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006). Esta misma doctrina (Resolución de 20 de enero de 2012), pone de manifiesto cómo la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registra] facilitando su agilidad; especialmente en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, por un lado, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado –de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria, ya que la existencia del poder queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción–, y, por otro lado, del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que 'presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento (...)'. Por todo ello, como ha puesto de relieve la Resolución de 21 de noviembre de 2012, no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Como resulta del artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: '1. No se despachada ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas. 2. Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución'. Como resulta del precepto, las sentencias constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido. Para que tal cosa sea posible en relación al Registro de la Propiedad es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere. La aplicación de dicha doctrina al supuesto que provoca la presente acarrea inevitablemente la revocación del acuerdo del registrador pues resultando del Registro la inscripción de dominio número 4 provocada por la presentación en su día de una escritura pública cuya nulidad se declara, la inscripción de la nulidad declarada en la sentencia presentada cumple con los presupuestos que, para la rectificación del contenido del Registro, exige el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria y concordantes. Ciertamente la sentencia no ordena la cancelación de la inscripción 4.a, pero si se tiene en cuenta que: a) el contenido de dicha inscripción es incompatible con el contenido de la sentencia declarativa de nulidad de los derechos inscritos (artículo 79 de la Ley Hipotecaria); b) que no existen otros asientos de dominio vigentes que pudieran quedar afectados por la sentencia; c) que aun existiendo otros asientos de caigas vigentes su subsistencia no

se cuestiona, y d) que el titular ha sido inicialmente demandante y posteriormente demandado en reconvencción dentro del mismo procedimiento, y por lo tanto ha tenido la oportunidad de alegar lo que a su derecho ha convenido, es forzoso concluir que el documento judicial presentado reúne los requisitos necesarios sin que quepa albergar duda sobre los asientos que deban ser cancelados como consecuencia de su despacho. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.” En virtud de lo expuesto, Solicitamos: Que tenga por presentado este escrito, con la documentación que se acompaña, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma legal, recurso contra la calificación negativa acordada en Resolución de 6 de abril de 2019, notificada el 22 del mismo mes y año, y en su día, previos los trámites legales que correspondan, se estime el mismo y se acuerde declarar la nulidad de la inscripción 3.ª en la Finca Registral de Churriana de la Vega N.º 6995 por ser nula la transmisión gratuita realizada a Doña T. M. M., al ser nulas las inscripciones 1.ª y 2.ª y se acuerde inscribir el bien referido en pleno dominio a nombre del recurrente en virtud de sentencia de fecha 25 de enero de 2008 dictada por el Juzgado de Familia N.º 10 de Granada.» IV El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 28 de mayo de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 140.1.ª del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015 y 20 de octubre de 2016. 1. Se discute en el presente expediente si procede cancelar una inscripción dominical y una anotación preventiva de embargo trabada sobre la registral 6.995 de Churriana de la Vega cuando ni el titular registral, ni el acreedor del embargo trabado han sido parte del procedimiento. Son hechos relevantes del presente expediente que se declara judicialmente la nulidad de la escritura en cuya virtud resultó inscrito el dominio en favor de doña R. R. G. y don R. M. R., ordenando la cancelación de las inscripciones derivadas de la misma. Dicho procedimiento no tuvo su oportuno reflejo tabular mediante la práctica de la oportuna anotación preventiva de demanda al no haber sido solicitada oportunamente. Una vez presentado el testimonio de la sentencia resulta que la finca se encuentra inscrita en favor de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento y además la nuda propiedad ha sido embargada en favor de doña M. L. L. M., quien tampoco es parte del referido procedimiento. 2. Conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece enablado contra el titular registral, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro. Así el artículo 20 párrafo último, de la Ley Hipotecaria introducido por Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, dispone expresamente que «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento». Ello no es sino consecuencia del principio registral de legitimación que en su aspecto material dispone que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos»; y en uno de sus aspectos procesales señala que «en caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento». En relación con la función calificador que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificador que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificador no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». 3. Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por el registrador objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico 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 (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está 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. 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. En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la suspensión de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el testimonio de la sentencia calificada no aparece entablada contra el titular registral, sin que pueda alegarse en contra, la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues si bien es cierto que los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la resolución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna. Esta exigencia impide, en el ámbito registral, practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular o que este directamente o a través de sus órganos de administración y representación haya sido parte en el procedimiento de que se trata. De ahí que, en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro. Como recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, «la fundamental función calificadora del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)». Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 8 de julio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11082.pdf>

- R. 8-7-2019.- R.P. Vélez Málaga Nº 2.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019. R. 08.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga - 2) (BOE 29.07.2019).

Resolución de 8 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. En el recurso interpuesto por don F. J. O. V., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. Hechos I Mediante certificación administrativa, de fecha 28 de enero de 2019, expedida por el jefe de la Dependencia Regional Adjunto de Recaudación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Málaga, se acreditó el acuerdo dictado por dicha Delegación por el que se aprobaba la adjudicación directa de determinada finca, objeto de un procedimiento administrativo de enajenación, tras quedar desierta la previa subasta. II Presentada el día 8 de abril de 2019 la citada certificación en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Primero.—A las 10:40 horas del día 8 de abril del año 2.019, se presentó en este Registro bajo el asiento número 887 del Diario 80, una certificación del acta de adjudicación de bienes inmuebles expedido el día veintiocho de enero del año dos mil diecinueve, por Don M. J. P. B., Jefe de la Dependencia Regional Adjunto de Recaudación de la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Málaga, por el que en el expediente administrativo de apremio seguido contra Inmarsan S.A. se acuerda la enajenación mediante subasta de la finca número 1469 del término municipal de VélezMálaga 02, la cual se adjudica a la mercantil Agrofer, S.L.U. Segundo.—Calificado el documento reseñado por el Registrador que suscribe, una vez acreditado la presentación/pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como la declaración de transmisión inmobiliaria a efectos de liquidación del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, se han apreciado algunos defectos que impiden su inscripción/anotación, en base a los siguientes Fundamentos de Derecho. Primero.—Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Añade el artículo 99 del Reglamento Hipotecario que “La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro”. Segundo.—En el presente caso se califica el documento al principio indicado, observándose que no consta el estado arrendaticio de la finca. Artículo 25 de la L.A.U. que establece: “...Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tendido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda exigida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en al [sic] escritura,

bajo pena de falsedad en documento público...” Y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 6 de Febrero del 2.001 que señala que es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la declaración de no estar arrendada la finca puede ser hecha por el adjudicatario de la finca en las propias actuaciones judiciales, ante Notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el Registrador. Tercero.—Teniendo en cuenta que día 29 de junio del año 2.018 se acordó la fecha de celebración de la subasta, para el día 30 de octubre del año 2.018, y que la misma resultó desierta tanto y primera como en segunda licitación, y que en ambas fechas ya estaba en vigor el Reglamento General de Recaudación, tras la reforma operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, cuya entrada en vigor, como regla general, era el 1 de enero de enero de 2018, se observa que no consta en la certificación calificada las razones que motivaron el acuerdo de la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados y ello al amparo de la letra c) del artículo 107 del RGR, es decir, en aquellos casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, justificando las razones que motivan dicha adjudicación directa de los bienes o derechos embargados en el expediente. Además se hace constar, en relación con este punto, los siguientes extremos: 1) La Disposición Transitoria Cuarta del RGR debe interpretarse, siguiendo su dicción literal, como un precepto exclusivamente aplicable a “las normas relativas al desarrollo del procedimiento de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado”, por lo que no puede extenderse su aplicación a las normas introducidas por el nuevo régimen para el caso de que haya quedado desierta la subasta con posterioridad al 1 de enero de 2018. 2) En caso de que una subasta se declare desierta tras el 1 de enero de 2018, lo que corresponde no es acudir a la enajenación directa, sino, por aplicación de la redacción vigente de los artículos 107,109 y 112 del RGR en relación con la Disposición Transitoria Tercera del referido RGR, proceder a la adjudicación de los bienes a favor de la Hacienda Pública o, si no se acuerda dicha adjudicación, al inicio de un nuevo procedimiento de enajenación mediante subasta; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de que la Administración acuerde la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados al amparo de la letra c) del artículo 107 del RGR, es decir, en aquellos casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, justificando las razones que motivan dicha adjudicación directa de los bienes o derechos embargados en el expediente. Se cumple así la finalidad perseguida de “simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad”. Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, acuerdo 1. Suspender la inscripción solicitada. 2. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones. 3. Contra esta calificación cabe: (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Aliaga Montilla registrador/a de Registro Propiedad de Vélez-Málaga 2 a día dos de abril del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don F. J. O. V., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, interpuso recurso el día 30 de abril de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Fundamentos de Derecho. I. El recurso se interpone, dentro de plazo, al amparo de los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. La AEAT está legitimada para interponerlo, conforme al art. 325 a) y c) de la LH, al estar directamente interesada en asegurar los efectos de la inscripción pretendida y ser la autoridad de la que proviene el título calificado. II. La calificación del Sr. Registrador suspende la inscripción del acta de adjudicación de la Finca 1469, acordada en procedimiento de apremio tramitado por la AEAT por estimar concurrente un defecto subsanable: considera el Registrador que no es posible la práctica de la inscripción solicitada por haber utilizado la AEAT un procedimiento de enajenación, el de adjudicación directa, que considera derogado para el supuesto de hecho calificado, fundamentando su decisión en el tenor de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de Recaudación, así como en el art. 107 y siguientes del mismo modificados por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre que, entre otros aspectos, suprime la posibilidad de acudir al procedimiento de adjudicación directa en caso de que quede desierta la subasta en primera y segunda licitación. III.1. El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.” Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que “La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.” El registrador aduce en su nota que la calificación se ampara en la previsión del artículo 99 RH, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido, y por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo, aunque sin desarrollar esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que el registrador realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley. 2. En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos el registrador goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así “con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.” (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la “congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido” implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de

recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por el registrador en su nota, siendo el único motivo de la calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. 3. Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centro directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que el registrador suspende la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que desde el 1 de enero de 2018 no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa sino a una nueva subasta o bien a la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, lo que supone, en suma, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. Así, en la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló (el resaltado es nuestro): “2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que el registrador pueda calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que el registrador ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, el registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el art. 62.1 e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública «ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido». Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador, es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez.” En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, que abiertamente segunda la tesis que venimos defendiendo, al transcribir textualmente la doctrina citada, y concluir que no puede mantenerse la existencia de defecto esencial ostensible en la resolución administrativa que ampara las operaciones contenidas en el documento calificado, en un supuesto de calificación de una licencia de segregación en la que como consecuencia de la misma la parcela originaria, ocupante por una edificación, resultaba disconforme con los usos e intensidades edificatorias permitidos por la ordenación urbanística en vigor, quedando en situación equiparada al régimen fuera de ordenación. Y ello por el hecho clave de que “el titular registral tiene pleno conocimiento de la situación de fuera de ordenación”. 4. Así pues, el registrador debe revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que “Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.”) y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo

ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título Y de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que está realizando el registrador en su nota, en la que de facto, se viene a declarar la nulidad de pleno derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia del procedimiento aplicable, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa jurisprudencia existente al respecto. No obstante, la poca existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento, ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Pues bien, ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que “es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que el Registrador de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión”, añadiendo la “incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación”, puesto que “la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles (...)”, todo ello “incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN”. 5. Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que ya no se pudiera acudir tras una subasta desierta al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, es decir, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) (“por razones de urgencia justificadas en el expediente”, o “en otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente”). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo absolutamente falso que esté derogado, por lo que no pudiendo el registrador calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos. IV. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por el registrador de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de la Disposición Transitoria Tercera del RGR, desde el 1 de enero de 2018, una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca, sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. Pues bien, consideramos que la interpretación sistemática y teleológica de la norma citada, y que debe primar sobre la interpretación literal, nos debe conducir a la solución contraria. De acuerdo con la interpretación literal, la DT es clara cuando pospone la entrada en vigor de las normas de desarrollo de las subastas, distinguiendo el desarrollo de las consecuencias de la subasta, y ciñendo las primeras al artículo 104 del RGR. Sin embargo, esta escisión de las normas resulta contraria a la interpretación sistemática y teleológica de la norma, debiendo primar ésta última. Desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las normas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la DT 4.ª RGR exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, siendo evidente, en este punto, que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.ª (“enajenación de los bienes embargados” de la sección 2.ª del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 o 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que “Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas”. Parece claro que se refiere a todo el régimen global de subastas, y no solamente a sus normas accesorias o de desarrollo material, y ello porque la solución contraria no haría sino llevar a soluciones absurdas para los expedientes desarrollados entre el 1 de enero y el 1 de septiembre de 2018, conculcando la interpretación teleológica de la norma. En efecto, de acuerdo con el registrador, a estos expedientes les es aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, como señala la exposición de motivos del RD 1071/2017, “La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad.” Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado –veinte días– que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta mientras no hayan entrado en vigor las normas de desarrollo de las mismas de forma electrónica, puesto que bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa

conurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador. Por último, no puede decirse que la adjudicación directa era gravemente perjudicial para el deudor, sin generar un beneficio para la Hacienda Pública, razón por la cual es preferible, ante la duda existente, optar por el régimen nuevo sobre el anterior. Fue el legislador el que regula esta forma de enajenación, no pudiendo fundamentarse en esta sede los beneficios o perjuicios de un procedimiento previsto en la Ley General Tributaria. Por otro lado, la Ley garantiza los derechos del deudor al intervenir en todo el procedimiento de apremio, y en el caso de la adjudicación directa, mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (artículo 107.4 RGR). Por lo expuesto, Suplico a la Dirección General de los Registros y del Notariado: Tenga por presentado este escrito, con los documentos acompañados y por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Registrador de la Propiedad N.º 2 de Vélez-Málaga de fecha 2 de abril de 2019 relativa a la certificación del acta de adjudicación de fecha 11 de diciembre de 2018 afectante a la Finca Registral 1469 en expediente de enajenación S2018R2986001025 y, en su virtud, lo estime, revocando la citada calificación ordenando que, una vez subsanados los defectos respecto de los que no se formula impugnación, se practique la inscripción suspendida.» IV El registrador de la Propiedad emitió informe el día 2 de mayo de 2019, manteniendo íntegramente el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero y 9, 22, 23 y 24 de mayo de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: – En el seno del procedimiento de apremio administrativo se celebró subasta el día 30 de octubre de 2018 y tras su celebración resultó desierta tanto en primera como en segunda licitación, anunciándose la iniciación del trámite de adjudicación directa. – La mesa de la subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda continuar el expediente de enajenación mediante el procedimiento de enajenación directa, y según consta en el acta de adjudicación directa cuya certificación es objeto de la calificación impugnada, el día 11 de diciembre de 2018 se acuerda la adjudicación del bien embargado por importe de 5.510 euros. El registrador suspende la inscripción por dos motivos: primero, por entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto el día 30 de octubre de 2018, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación el indicado día, fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprimía la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes embargados por el procedimiento de adjudicación directa (modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018), salvo en los excepcionales casos en que lo autoriza la letra c) del artículo 107.1 del citado Reglamento por no ser posible o conveniente promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente, sin que de la documentación presentada resulte la concurrencia de ninguno de los referidos casos de excepción; y, en segundo lugar, por no constar el estado arrendatario de la finca. El recurrente se opone a la citada calificación, exclusivamente en cuanto al primer defecto referido, básicamente por dos motivos: en primer lugar, por considerar que el registrador se extralimita en sus funciones calificadoras y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos

administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede darse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida –subasta, concurso o adjudicación directa–, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor en las fechas en que se celebró la subasta y en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacerto jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. 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. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminado la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, 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. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de

urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concurriese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. Tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal "Boletín Oficial del Estado"»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que es lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello el recurrente, aun reconociendo que la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta conduce a la tesis sostenida por el registrador, entiende que debe prevalecer en este caso una interpretación sistemática y teleológica de la misma, que diferiría de la anterior. Así sostiene en esencia que: a) La interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, dado que, a su juicio, la adjudicación directa se debe considerar como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.ª («enajenación de los bienes embargados») de la sección 2ª del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe desestimar. 5. En primer lugar, y en relación con la afirmación de que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso», con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarían en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibia alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación –artículos 97 al 107–, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal "Boletín Oficial del Estado"», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma

electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. 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. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». 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. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. 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 decimotercera 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. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan

darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma el recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas del Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento del recurrente de que la previsión de que tras una subasta desierta procedía la apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece de fundamento. Finalmente, el artículo 107.4 del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria anterior a la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, que el recurrente entiende que es la aplicable «in casu», establece en concreto en su letra b) que «cuando los bienes hayan sido objeto de subasta con dos licitaciones [como sucede en el presente caso], no existirá precio mínimo». Por el contrario, 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–. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, sin perjuicio del citado límite legal, dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial (como ha sucedido en el presente caso, en el que según constan en la documentación calificada «el valor obtenido en la adjudicación no ha sido inferior al importe del crédito a favor de la Hacienda Pública»). Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebase el 75% del tipo inicial), sin dejar un remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»). Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 8 de julio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11083.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Ana del Valle Hernández)

- R. 6-6-2019.- R.M. Asturias Nº 1.- **ACUERDOS SOCIALES. CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES.** Se trata de la inscripción de una sentencia que declara la nulidad de tres acuerdos sociales adoptados en diferentes juntas y que identifica las concretas inscripciones de causaron. Pero existen inscripciones posteriores que pueden quedar afectadas. Para que el registrador mercantil pueda llevar a cabo la cancelación de los asientos posteriores que puedan resultar incompatibles con el anulado es preciso bien una declaración judicial de cuales hayan de ser estos asientos o, al menos, un pronunciamiento que permita identificarlos debidamente. Pero no debe caerse en un rigor formalista si no cabe albergar duda sobre el alcance cancelatorio de la sentencia. En caso de que existan asientos posteriores que pueden quedar afectados por la declaración de nulidad y respecto de los que la sentencia nada diga, o lo que diga por su inconcreción no permita identificarlos indubitadamente, los administradores deberán convocar una junta para regularizar la situación en que se encuentra la sociedad y adecuar su situación a lo previsto en el contenido de la sentencia recaída. En caso de que no lo hagan corresponderá a quienes tienen interés en ello, instar la oportuna acción judicial a fin de que por medio de la oportuna aclaración o complemento, o en trámites de ejecución, se determine la posible eficacia de la sentencia respecto de dichos asientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9924.pdf>

- R. 12-6-2019.- R.M. Madrid N° XVII.- **SOCIEDAD PROFESIONAL. DISOLUCIÓN POR FALTA DE ADAPTACIÓN.** Se trata de una sociedad, constituida antes de la existencia de la Ley de sociedades profesionales, en cuya denominación aparece la palabra “Ingeniería” y en cuyo objeto aparece una pluralidad de actividades y, entre ellas, “el asesoramiento y la prestación de servicios técnicos en el sector eléctrico, medio ambiental, químico e industrial en general”. Un socio solicita del registrador que declare la disolución de pleno derecho de la sociedad por aplicación de la DT 1ª de la Ley 2/2007 por no haber adaptado sus estatutos a la misma, y que conceda un plazo a la sociedad para que adopte el acuerdo de reactivación, modificando el objeto o adaptándose a la Ley o bien a la liquidación. Se está ante una sociedad profesional siempre que en su objeto social se haga referencia a aquellas actividades que constituyen el objeto de una profesión titulada y de colegiación obligatoria, de manera que cuando se quiera constituir una sociedad distinta, y evitar la aplicación del régimen imperativo establecido en la Ley 2/2007, se debe declarar así expresamente. Esta exigencia está justificada en el momento de la constitución de la sociedad o de modificación del objeto social. Pero en otro caso ha de actuarse con cautela en la aplicación de esa disposición transitoria y sólo puede procederse a la cancelación de la hoja registral si de los documentos presentados y de los asientos registrales puede el registrador apreciar el incumplimiento de aquella. En este caso, no existe norma que atribuya a los ingenieros en exclusiva la competencia para realizar las actividades expresadas en el objeto social. Y la inclusión en la denominación social de la palabra “ingeniería” no implica necesariamente que se trate de una sociedad profesional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10146.pdf>

- R. 13-6-2019.- R.M. Madrid N° XXI.- **CUENTAS ANUALES. SOCIEDAD EN CONCURSO EN FASE DE LIQUIDACIÓN.** Una vez abierta la fase de liquidación en el concurso, sigue subsistiendo la obligación del administrador concursal de formular y someter a auditoría las cuentas, dado que la sociedad en liquidación conserva su personalidad jurídica en tanto no se haya procedido al reparto del activo sobrante entre los socios y, una vez extinguida, a la cancelación de sus asientos en el Registro Mercantil. Y subsiste también la obligación de que esas cuentas sean aprobadas por la junta general. Cuestión distinta, no planteada en el supuesto analizado, es si el juez podría exonerar a la sociedad de la obligación de la aprobación atendiendo a las circunstancias de cada caso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10149.pdf>

- R. 19-6-2019.- R.M. Valencia N° III.- **TRANSFORMACION. PATRIMONIO NETO. PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS.** Se trata de un acuerdo de reducción de capital por pérdidas y de transformación de SA en SL. En base al principio de integridad del capital, el patrimonio neto o fondos propios deben cubrir el capital de la sociedad en que se transforma. Para la cuantificación de ese patrimonio neto contable deben computarse los préstamos participativos que figuran en el balance. Así lo establece, para los casos de reducción de capital y liquidación, el artículo 20.1.d) del RD-ley 7/1996 (en el mismo sentido las Resoluciones del ICAC de 20-12-1996 y 5-3-2019). Aunque la norma se refiere a la reducción y disolución obligatoria por pérdidas, debe aplicarse también en el caso de transformación como consecuencia de la reducción del capital por pérdidas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10520.pdf>

- R. 21-6-2019.- R.M.C. N° III.- **DENOMINACIÓN. IDENTIDAD.** La Identidad de las denominaciones no se limita al supuesto de coincidencia total entre ellas sino que se proyecta a otros casos no siempre fáciles de precisar por lo que el concepto debe ampliarse a lo que se llama “cuasi identidad” o “ identidad sustancial”, con la única finalidad de que no se induzca a error sobre la identidad de sociedades. En el supuesto contemplado no se aprecia que exista identidad sustancial entre la denominación solicitada – “Ardo Benimodo SL” – y la ya registrada – “Hardo España SL”. Aunque existe identidad fonética entre los términos “Ardo” y “Hardo”, y el término “España” se encuentra incluido en la relación de términos o expresiones genéricas carentes de suficiente valor distintivo, esa mínima diferencia gramatical unida a la añadidura del término “Benimodo” motiva que estemos ante denominaciones claramente diferenciables.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10527.pdf>

- R. 3-7-2019.- R.M.C. N° III.- **DENOMINACIÓN. IDENTIDAD.** La Identidad de las denominaciones no se limita al supuesto de coincidencia total entre ellas sino que se proyecta a otros casos no siempre fáciles de precisar por lo que el concepto debe ampliarse a lo que se llama “cuasi identidad” o “ identidad sustancial”, con la única finalidad de que no se induzca a error sobre la identidad de sociedades. En el supuesto contemplado no se aprecia que exista identidad sustancial entre la denominación solicitada, “Grupo Juinsa SL” y las ya registradas: “Junisa SL”, pues una vocal adicional es elemento suficientemente diferenciador; “Junisa SA” también es diferenciador el diferente orden de colocación de las letras; al igual que lo que ocurre con “Joinsa SA” y “Juin SA”. Y todo ello aunque el término “Grupo” se encuentra incluido en la relación de términos o expresiones genéricas carentes de suficiente valor distintivo, esas mínimas diferencias gramaticales o fonéticas motiva que estemos ante denominaciones claramente diferenciables.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10947.pdf>

1.2. Mercantil. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

- R. 6-6-2019.- R.M. Asturias N° I.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: NULIDAD DE ACUERDOS Y DIVERSOS CASOS DE EFECTOS RESPECTO A ASIENTOS POSTERIORES.** Se trata de una sentencia que declara la nulidad de unos acuerdos sociales de «operación acordeón» (reducción a cero y aumento simultáneo), modificación de estatutos y eliminación de acciones preferentes. «La registradora suspende la inscripción al considerar necesario, respecto de los asientos posteriores a los relativos a los acuerdos anulados, que el propio Juzgado especifique previamente ‘qué asiento o asientos que resulten contradictorios han de ser objeto de cancelación, toda vez que no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia’ (esos asientos son de nombramiento de auditor, ceses y nombramientos de administrador único, dos nuevas reducciones de capital y un aumento; «no consta tomada anotación preventiva de la demanda de nulidad conforme al art. 155 RRM». La Dirección comienza recordando que «la categoría civil de la nulidad y sus

consecuencias jurídicas no son de aplicación directa e inmediata en un ámbito como el mercantil (R. 30.05.2013 y R. 30.06.2014), de manera que alcanza «exclusivamente a los actos posteriores que sean del todo incompatibles» (S. 23.02.2012 y S. 12.06.2008); después señala cómo el art. 208 LSC dispone que la sentencia que declare la nulidad de un acuerdo *determinará además la cancelación de su inscripción, así como la de los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella*, y cómo ese «juicio de contradicción» se atribuye por algunas teorías al juez que haya dictado la sentencia, y por otras al registrador que ha de inscribirla, pero que la Dirección ha adoptado una posición ecléctica, en el sentido de que es precisa «bien una declaración judicial de cuales hayan de ser estos asientos [que deben cancelarse] o, al menos, un pronunciamiento que permita identificarlos debidamente, debiendo ser indubitada su condición asientos que reflejen actos posteriores que ejecuten el acuerdo anulado o que partan de la situación por él creada» (R. 18.05.2013); pero sin que en ningún caso puedan determinarse en la instancia suscrita por los demandantes. Ahora bien, «no debe caerse en un rigor formalista injustificado si no cabe albergar duda sobre el alcance cancelatorio de la sentencia» (R. 21.11.2012 y R. 30.06.2014), bien porque haga referencia al asiento concreto a cancelar, bien porque del conjunto del documento se infiera indubitadamente cuál sea. Y, siguiendo la línea de la R. 30.06.2014, concluye que hay que prescindir de la simultaneidad entre la cancelación de los acuerdos declarados nulos y la de los posteriores que hayan de cancelarse por ser contradictorios con la sentencia anulatoria. A partir de aquí, y siguiendo a la misma resolución, dice que para la cancelación de tales asientos contradictorios «corresponderá a quienes tienen interés en ello instar la oportuna acción judicial a fin de que por medio de la oportuna aclaración o complemento (cfr. arts. 214 y 215 LEC), o en trámites de ejecución, se determine la posible eficacia de la sentencia respecto de dichos asientos»; y si, por la cancelación del asiento declarado nulo, resulta una situación registral incongruente, «corresponderá a quienes a ello están obligados instar la adopción de acuerdos necesarios para ejecutar la sentencia de nulidad y regularizar la situación jurídica de la sociedad respecto de los actos y relaciones jurídicas afectados; de este modo los administradores deberán convocar a los socios a una junta que resuelva adoptar las medidas adecuadas para regularizar la situación en que se encuentra la sociedad y al objeto de adecuar su situación a lo previsto en el contenido de la sentencia recaída (vid. R. 30.05.2013 y R. 30.06.2014)». Como se ha dicho, la Dirección sigue la línea de la R. 30.06.2014, y dice que se trató de «un supuesto que guarda similitud con el ahora analizado»; pero en el caso de 2014 el acuerdo anulado era de renovación parcial del consejo de administración, lo que permitía la cancelación y la posterior reconstrucción sin grandes inconvenientes. En la de 2019 la cancelación del acuerdo declarado nulo deja en el aire, entre otras cosas, el aumento y las reducciones posteriores, que exigirían un cierto tracto sucesivo y cuya eventual futura cancelación perjudicaría los derechos de los socios derivados de aquellas operaciones (devolución de aportaciones, suscripción de nuevas acciones), derechos que habían sido adquiridos «de buena fe y conforme a derecho» (ver art. 20.2 C. de c.). La solución de cancelar crea más problemas de los que soluciona: piénsese, por ejemplo, en la perplejidad del registrador al que se le pidiera certificación sobre la cifra actual del capital social; y cuando «quienes a ello están obligados» insten «la adopción de acuerdos necesarios para regularizar la situación jurídica de la sociedad» pueden encontrarse con la necesidad de convocar la junta para la regularización y no saber a qué socios convocar, si a los que había antes del acuerdo declarado nulo o también a los que habían suscrito en aumentos posteriores amenazados de nulidad; y podría llegarse a la paradoja de que el administrador único final convocara la junta para esa regularización y esa junta declarara nulo el nombramiento del administrador convocante, con lo que habrían sido nulas la convocatoria, la junta y también su declaración de nulidad, en un círculo vicioso de nulidades; o a la paradoja de que los socios que suscribieron sus acciones en los aumentos posteriores tuvieran que votar sobre la nulidad de esos aumentos. Por eso parecía más prudente la posición de la registradora, de que el Juzgado concretara «qué asiento o asientos que resulten contradictorios han de ser objeto de cancelación». Que eso fuera posible o que la impugnación planteada tuviera que resolverse en una reparación de daños como la del art. 204.2.2 LSC es otra cuestión. R. 06.06.2019 (Laminados de Aller, S.A., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 03.07.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9924.pdf>

- R. 12-6-2019.- R.M. Madrid N° XVII.- **SOCIEDAD PROFESIONAL: REQUISITOS PARA CANCELAR LA HOJA DE LA NO ADAPTADA A LA L. 2/1007.** «Uno de los socios de la sociedad 'X, Servicios de Ingeniería, S.L.' solicitó que se declarase la disolución de pleno derecho de dicha sociedad por no haber adaptado sus estatutos sociales a la Ley de sociedades profesionales», basándose en la disp. trans. 1.3 L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, «ya que, a su juicio, el objeto de la sociedad contiene actividades reservadas a profesionales que requieren titulación universitaria y colegiación obligatoria». La registradora entiende que la definición del objeto social en los estatutos está integrada por una pluralidad de actividades y no permite determinar el carácter profesional de la sociedad según los caracteres definidores del art. 1 L. 2/2007. La Dirección, en principio, mantiene la línea que sostuvo a partir de S. 18.07.2012 (R. 05.03.2013, R. 16.03.2013, R. 02.07.2013, R. 09.10.2013, R. 04.03.2014, R. 18.08.2014, R. 20.07.2015 y R. 29.03.2016, R. 17.10.2016, R. 16.12.2016, R. 02.03.2017, R. 05.04.2017 y R. 14.06.2017 y R. 21.12.2017), en el sentido de que «se está ante una sociedad profesional siempre que en su objeto social se haga referencia a aquellas actividades que constituyen el objeto de una profesión titulada, de manera que cuando se quiera constituir una sociedad distinta, y evitar la aplicación del régimen imperativo establecido en la L. 2/2007, se debe declarar así expresamente» (que se trata de una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación); no obstante, y siguiendo ahora la R. 18.07.2018, «si tal exigencia está plenamente justificada en el momento de constitución de la sociedad –o modificación del objeto social– debe actuarse con mayor cautela por el registrador mercantil a la hora de apreciar el incumplimiento de la citada disp. trans. 1 L. 2/2007, [...] sólo cuando por los documentos presentados a calificación o por los asientos registrales pueda el registrador apreciar tales circunstancias deberá practicar el correspondiente asiento de cancelación de la hoja registral». En el caso concreto, «aunque para el ejercicio de la profesión de ingeniero industrial o químico a los que se refiere el recurrente sea requisito indispensable la incorporación al Colegio Profesional correspondiente, lo cierto es que no existe norma que atribuya a tales ingenieros en exclusiva la competencia para realizar las actividades incluidas en el objeto social de que se trata en este caso»; y por lo que respecta a la inclusión en la denominación social de la palabra «ingeniería», «no implica necesariamente que su objeto lo constituyan unos servicios profesionales de modo que 'se impute tal ejercicio realizado por su cuenta y bajo su razón o denominación social', (...) que [la sociedad] se constituye en centro subjetivo de imputación del negocio jurídico que se establece con el cliente o usuario». En el artículo correspondiente de los estatutos sociales se incluía este inciso: «La realización de actividades de asesoramiento, gestión, promoción, comercialización y prestación de servicios técnicos en todo lo relacionado con los componentes técnicos de los sectores eléctricos, energéticos, medio ambientales, químicos e industriales en general y, en especial,

lo relacionado con investigación, formación, exportación e importación, certificaciones de calidad y homologación». Merece la pena destacar dos párrafos de la nota de la registradora: «En el presente supuesto, las actividades incluidas en el artículo 2 de los estatutos no tienen por qué ser necesariamente realizadas por profesionales con colegiación obligatoria. La cautela y prudencia que se exige al registrador mercantil al apreciar el incumplimiento de la disp. trans. 1 L. 2/2007, por las graves consecuencias que su aplicación provoca, determina que no proceda la declaración de la disolución de la sociedad, al no apreciarse en la redacción estatutaria del objeto la concurrencia de los requisitos exigidos en la ley para calificar que la sociedad quede sujeta al ámbito imperativo de la misma. El hecho de que la denominación social incluya referencia a una actividad profesional como es 'servicios de ingeniería' no convierte necesariamente a la sociedad que la adopte en sociedad profesional. En caso de que la denominación elegida pudiera producir confusión en el tráfico en contra del principio de veracidad que resulta del art. 406 RRM, podría hacer necesaria la modificación de la denominación como ya exigió la Dirección General en R. 23.09.2015, si bien es de advertir el cambio de criterio de la propia Dirección General en R. 03.12.2018» (la R. 23.09.2015 había rechazado la inscripción de la constitución de «X, Ingeniería y Consultoría Ambiental, S.L.»; y la R. 05.12.2018 considera «excesivamente riguroso» el criterio de 2015 y admitió la de «Veterinarios X, S.L.»; ver ambas con sus comentarios. R. 12.06.2019 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 09.07.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10146.pdf>

- R. 13-6-2019.- R.M. Madrid N° XXI.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: SUBSISTE LA OBLIGACIÓN DE PRESENTACIÓN Y AUDITORÍA EN FASE DE LIQUIDACIÓN EN CONCURSO. CONCURSO DE ACREEDORES: EN FASE DE LIQUIDACIÓN SUBSISTE LA OBLIGACIÓN DE PRESENTACIÓN Y AUDITORÍA DE CUENTAS.** Para el depósito de cuentas de una sociedad en concurso el registrador considera necesaria certificación del acuerdo de aprobación por la junta general. «El recurrente [administrador concursal] alega que la sociedad se encuentra en concurso de acreedores según consta en el Registro Mercantil y se ha abierto la fase de liquidación, habiendo quedado suspendidas las facultades del administrador de la sociedad, por lo que, según el art. 46 L. 22/09.07.2003, Concursal, la formulación de las cuentas anuales durante la tramitación del concurso corresponde a los administradores concursales». Y dice la Dirección que así es, pero que eso no obsta a la subsistencia de la obligación de que las cuentas anuales tengan que ser aprobadas por la junta general durante la fase de liquidación concursal, como se deduce de los arts. 272.1, 371.3 388.2 LSC, y de Res. Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas 18.10.2013. Sin perjuicio de que «pudiera el juez del concurso, en fase de liquidación concursal, exonerar a la sociedad de la obligación legal de aprobación de las cuentas anuales si la información proporcionada por los administradores concursales (cfr. arts. 75 y 152 L. 22/2003) permite garantizar la tutela de los todos intereses afectados». En efecto, el art. 272.1 LSC establece sin excepciones que *las cuentas anuales se aprobarán por la junta general*; el art. 371.3 LSC, la aplicación durante el periodo de liquidación de *las demás normas previstas en esta ley que no sean incompatibles con las establecidas en este capítulo*; el art. 388.2 LSC, la presentación de las cuentas por los liquidadores a la junta; y la disp. 4.2.b Res. Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas 18.10.2013, la aprobación de las cuentas por la junta general «cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento». Ver en el mismo sentido la R. 06.07.2016. R. 13.06.2019 (Doñana Turística, S.L., en liquidación, contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 09.07.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10149.pdf>

- R. 19-6-2019.- R.M. Valencia N° III.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: TRANSFORMACIÓN: LOS PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS SE COMPUTAN EN LOS FONDOS PROPIOS.** Una sociedad anónima reduce su capital por pérdidas y, al quedar por debajo de 60.000 euros, se transforma en sociedad limitada. «El registrador deniega la inscripción solicitada porque, según el balance, la sociedad tiene un patrimonio neto negativo y por tanto inferior a la cifra del capital social, lo que contradice la manifestación hecha en las escrituras de que el patrimonio neto cubre el capital social, sin que sea admisible la creación de participaciones que no respondan a una efectiva aportación patrimonial a la sociedad». Pero la Dirección estima el recurso porque deben computarse como fondos propios los préstamos participativos con que cuenta la sociedad, según el art. 20.1.d RDL 7/07.06.1996, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, y Res. Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas 20.12.1996, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable..., y la Res. ICyAC 05.03.2019. Tanto el Decreto como las citadas resoluciones tienen en cuenta varias características de los préstamos participativos que justifican su calificación de partida computable en el patrimonio contable: «Se vinculan a la actividad de la empresa. En caso de amortización anticipada se exige que vaya acompañada por un aumento de fondos propios de igual cuantía, no pudiendo provenir este aumento de la actualización de activos, de lo que se desprende que este aumento debe corresponderse con aportaciones de los socios o resultados generados por la empresa. En orden a la prelación de créditos, se situarán después de los acreedores comunes». La R. 09.10.2012 también consideró la concesión de préstamos participativos por socios o por terceros como medio de restablecer el equilibrio patrimonial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10520.pdf>

- R. 21-6-2019.- R.M.C N° III.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY CUASI-IDENTIDAD ENTRE «ARDO BENIMODO, S.L.» Y «HARDO ESPAÑA, S.L.».** «Es objeto del presente recurso la negativa del registrador mercantil central a expedir certificación acreditativa del hecho de no estar registrada en la sección de denominaciones la de 'Ardo Benimodo, S.L.', dada la existencia de la denominación 'Hardo España, S.L.', entre otras, y carecer los términos 'España' y 'Benimodo' de virtualidad diferenciadora», con lo que parece darse el caso de «cuasi-identidad» del art. 408 RRM, por utilización de palabras distintas con *notoria semejanza fonética*. Pero dice la Dirección que la aplicación de esta norma «ha de atemperarse a las circunstancias de cada caso», y en este entiende que, «aun cuando existe identidad fonética entre los términos 'Ardo' y 'Hardo', y el término 'España' que se contiene en otra denominación ya reservada se encuentra incluido en la relación de términos o expresiones genéricas –carentes de suficiente valor distintivo– a que hacen referencia los arts. 408 RRM y 10 O. 30.12.1991, lo cierto es que esa mínima diferencia gramatical unida a la añadidura del topónimo 'Benimodo' tiene como resultado que se trate de denominaciones claramente diferenciables a los efectos de la exigencia legal de identificación». Desde luego, la identidad fonética resultaba indudable; quizá pesó en la decisión de la Dirección la alegación de la recurrente de que se trataba de «un importante grupo empresarial [...] Grupo Ardo; [...] compuesto por un gran número de

empresas; [...] el nombre del Grupo no responde a motivos aleatorios, sino que fue establecido por ser la ciudad belga en la que se encuentra ubicada su matriz, la entidad mercantil belga Ardo Holding NV...». R. 21.06.2019 (Ultracongelados de la Ribera, S.L., contra Registro Mercantil Central) (BOE 17.07.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10527.pdf>

- R. 3-7-2019.- R.M.C N° III.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY CUASI-IDENTIDAD ENTRE «GRUPO JUINSA, SL» Y OTRAS SIMILARES.** A los efectos de la identidad de denominaciones sociales del art. 408 RRM, la denominación solicitada, 'Grupo Juinsa', presenta una evidente semejanza con las registradas 'Junsa', 'Junisa' y 'Joinsa', y en menor medida con 'Juin'; pero son claramente diferenciables, pues, no siendo idénticas, existen elementos que las hacen discernibles del término «Juinsa» (una vocal adicional, diferente colocación de las letras en el primer término, diferente vocal que se incluye como segunda letra, las dos últimas letras); y ello sin tener en cuenta el término «Grupo», que «se encuentra incluido en la relación de términos o expresiones genéricas –carentes de suficiente valor distintivo– a que hacen referencia los arts. 408 RRM y 10 O. 30.12.1991». R. 03.07.2019 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 26.07.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10947.pdf>

2. Publicadas en el D.O.G.C

2.1. Propiedad. *(Por María Tenza Llorente)*

- R. 25-6-2019.- R.P. Girona N° 1.- **INADMISIBILIDAD DE RENUNCIA PARCIAL DE DERECHO DE UN USUFRUCTO Y CONVERSIÓN EN DERECHO DE USO Y DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE USO SOBRE EL USUFRUCTO.** En materia procedimental, cabe destacar la virtualidad otorgada por la Dirección General de Dret al informe, pues este no es el medio apto ni para añadir ni para revocar defectos en la nota, por lo que si la falta de mención expresa en el mismo no impide entrar en el fondo del defecto recurrido, al haberse contenido en la nota de calificación desfavorable. En este sentido, el artículo 327 párrafo seis de la Ley Hipotecaria, dispone que el registrador a la vista del recurso y de las alegaciones presentadas puede, en su caso, revocar la nota. Pero se habría de hacer de manera expresa. Así, sobre el papel que reviste el informe, la Resolución de la Dirección General de Registros de 13 de septiembre de 2017, invocando las Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y de 13 de septiembre de 2014, ciñe su objeto únicamente a profundizar en los argumentos de la nota de calificación (fundamento de Derecho cuarto). Aunque no se pronuncia sobre el fondo, en materia de autocontratación, la Dirección General de Registros y Notariado considera como falta de congruencia del juicio de suficiencia el que no se haga expresa referencia a que en el juicio de suficiencia que en el poder se salvaguarda su existencia. En este sentido, se ha de tener en cuenta el artículo 621-4 letra e del Libro VI del Código civil de Cataluña. Así se considera en múltiples pronunciamientos del Centro Directivo, como la Resolución de fecha 31 de mayo de 2012 (Fundamento de Derecho Segundo a Cuarto y 28 de junio de 2013) y, para un caso de Registro Mercantil, la Resolución de fecha 21 de junio de 2013 y 28 de abril de 2015, relativo a un poder que autorizaba para autocontratar). Para un caso de matrimonio en que el complaciente actuaba en nombre propio y de la entidad acreedora de un préstamo para al esposa, Resolución de fecha 30 de junio de 2014, cuyo Fundamento de Derecho Segundo a siguientes realiza un análisis exhaustivo de dicha situación, así como la Resolución de fecha 20 de octubre de 2015 (fundamentos de Derecho segundo y tercero). También, Resolución de 26 de mayo de 2016, fundamento de Derecho segundo y 29 de junio de 2016 y 9 de marzo de 2017. Para un caso de herencia se pronuncia la Resolución de 27 de noviembre de 2017 (fundamento de Derecho tercero) y para un supuesto de Derecho mercantil, la Resolución de 11 de abril de 2016, fundamento de Derecho 4 y 5. Así lo apreció también la Sentencia de Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2016 para un caso de dos sociedades (RJ 2016\5634, MP: Francisco Javier Orduña Moreno). En lo que respecta a la renuncia de derechos, al amparo del principio de libertad civil, la Resolución *JUS 975/ 2015* de 22 de abril de 2015^[1] la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, apartándose de la postura de la Dirección General de los Registros (Resolución de 21 de octubre de 2014) como de la de la propia Dirección General de Dret en la Resolución de 19 de julio de 2012, considerar inscribible la escritura de renuncia de un derecho de aprovechamiento sin necesidad de deferir esta inscripción al momento que conste el consentimiento de los demás condueños para aceptar el acrecimiento operado a su favor. La diferencia estriba en que en estos casos la renuncia es parcial, no total y si bien la renuncia es causa de extinción de los derechos reales en el Libro V, no se contempla la eventualidad de una renuncia parcial (artículos 532-1 y 532-4 Libro V). Por último, en cuanto a la inoponibilidad de la renuncia de usufructo frente a terceros, el Centro Directivo en Resolución de 10 de noviembre de 2016 entendió que *cuando un usufructo gravado con un derecho de arrendamiento, que además consta inscrito, se transmite al nudo propietario, no se produce una completa y perfecta consolidación del usufructo con la nuda propiedad, ni se produce la extinción del arrendamiento inscrito, sino que dicho arrendamiento sigue vigente y no puede ser cancelado hasta que se produzca el vencimiento del plazo inscrito de dicho arrendamiento, o, como señala el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, se acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario* (fundamentos de Derecho cuarto y quinto), sobre la base de la aplicación analógica del artículo 107 de la Ley Hipotecaria. Este supuesto se diferencia de la extinción por fallecimiento del usufructuario, caso en el cual si se extinguirían (Resolución de 21 de febrero de 2012, fundamento de Derecho quinto y sexto, citando la Resolución de 22 de agosto de 2011). En resumen, no cabe renunciar parcialmente a un derecho real de usufructo para convertirlo en derecho real de uso, así como tampoco constituirlo sobre el derecho real de usufructo. ^[1] Ver Boletín SERC núm.177, mayo-junio 2017, pág.24 a 30.

<https://portaldog.gencat.cat/>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

2.1. Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

- S.T.S 2117/2019.- 26-6-2019. SALA DE LO CIVIL.- **HIPOTECA. NULIDAD POR ERROR VICIO DE UN DERIVADO IMPLÍCITO INCORPORADO A UN CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO:** “en los casos en que el derivado implícito es una parte inescindible e inseparable del contrato de préstamo, no cabe la nulidad parcial del contrato.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 2179/2019.- 27-6-2019. SALA DE LO CIVIL.- **HERENCIA. PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR. DONACIONES. IMPUTACIÓN DE LAS HECHAS A LOS LEGITIMARIOS.** En el caso concreto, tales donaciones “solo deben reducirse, a prorrata, en lo que lesionen la legítima del hijo no donatario (integrada por la legítima estricta y el tercio de mejora) pero, en cambio, no deben reducirse para cubrir el legado de la parte de libre disposición”.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 2253/2019.- 02-7-2019. SALA DE LO CIVIL.-

RESUMEN:

CONCURSO DE ACREDORES. IMPUESTOS. SOLICITUD DE EXONERACIÓN DEL PASIVO INSATISFECHO PRESENTADO POR EL CONCURSADO PERSONA NATURAL. BUENA FE: “La referencia legal a que el deudor sea de buena fe no se vincula al concepto general del art. 7.1 CC, sino al cumplimiento de los requisitos enumerados en el apartado 3 del art. 178 LC”. La exoneración del pasivo requiere que el deudor cumpla con las exigencias de los ordinales 1º, 2º y 3º del apartado 3 del art. 178 bis LC (concurso no culpable; el deudor no haya sido condenado por sentencia firme por determinados delitos patrimoniales; y que se hubiera acudido a un acuerdo extrajudicial de pagos con carácter previo a la apertura del concurso). Y, además, en función de la alternativa que se tome, la exoneración inmediata del ordinal 4º o la exoneración en cinco años del ordinal 5º, se han de cumplir otras exigencias propias de esa alternativa.

DESARROLLO:

“Y, además, en función de la alternativa que se tome, la exoneración inmediata del ordinal 4º o la exoneración en cinco años del ordinal 5º, se han de cumplir otras exigencias propias de esa alternativa. En un caso como el presente, en que la solicitud inicial del deudor optaba por la exoneración del ordinal 4º del apartado 3 del art. 178 bis LC, frente a la demanda de oposición de la AEAT que niega se cumplan los requisitos propios de esta alternativa, no existe inconveniente en que el deudor opte formalmente por la alternativa del ordinal 5º, siempre y cuando se cumplan las garantías legales que permitan la contradicción sobre el cumplimiento de los requisitos propios de la alternativa del ordinal 5º. La finalidad de la norma es facilitar la segunda oportunidad, mediante la condonación plena de las deudas. Esta condonación puede ser inmediata o en cinco años. En ambos casos, se supedita a unas exigencias que justifiquen la condición de buena fe del deudor y a la satisfacción de un reembolso parcial de la deuda. Deuda que debería tener en cuenta el interés equitativo de los acreedores y que, en la medida de lo posible, debería ser proporcionada a los activos y la renta embargables o disponibles del deudor concursado, pues de otro modo en la mayoría de los casos la exoneración del pasivo se tornaría imposible, y la previsión normativa devendría prácticamente inaplicable. En atención a estas consideraciones, entendemos que, en principio, la exoneración plena en cinco años (alternativa del ordinal 5º) está supeditada, como en el caso de la exoneración inmediata (alternativa del ordinal 4º), al pago de los créditos contra la masa y con privilegio general. El apartado 6 del art. 178 bis LC contiene una contradicción, pues prevé un plan de pagos de los créditos contra la masa y privilegiados para asegurar su pago en cinco años, que ha de ser aprobado por la autoridad judicial, y al mismo tiempo se remite a los mecanismos administrativos para la concesión por el acreedor público del fraccionamiento y aplazamiento del pago de sus créditos. Aprobado judicialmente el plan de pagos, no es posible dejar su eficacia a una posterior ratificación de uno de los acreedores, en este caso el acreedor público. Esta contradicción hace prácticamente ineficaz la consecución de la finalidad perseguida por el art. 178 bis LC (que pueda alcanzarse en algún caso la exoneración plena de la deuda), por lo que, bajo una interpretación teleológica, ha de subsumirse la protección perseguida del crédito público en la aprobación judicial. El juez, previamente, debe oír a las partes personadas (también al acreedor público) sobre la objeciones que presenta el plan de pagos, y atender sólo a aquellas razones objetivas que justifiquen la desaprobación del plan”.

<http://www.poderjudicial.es/>

2.1 Sentencias Sala de lo Contencioso. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

- S.T.S 2083/2019.- 25-6-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **SOCIEDADES MERCANTILES. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DE LOS ADMINISTRADORES RESPECTO DE UNA DEUDA CONTRAÍDA CON LA SEGURIDAD SOCIAL:** “en caso de insolvencia que debería haber llevado a promover el concurso de acreedores, para que la TGSS acuerde la derivación de responsabilidad solidaria del administrador ex artículo 367 de la LSC por no promover el concurso de acreedores se requiere constatar no sólo una situación fáctica de insolvencia y que el administrador ha incumplido los deberes a los que se refieren los artículos 365 y 367 de la LSC sino, además, que concurre la causa legal de disolución de la sociedad a la que se refiere el artículo 363.1.e) de la LSC”.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 2088/2019.- 26-6-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **PRINCIPIO DE LEGALIDAD.** Vinculación positiva de todas las Administraciones públicas al mismo. Actos políticos: no lo es el acuerdo municipal que declara libre y soberano y no sujeto al Estado Español, determinado municipio, careciendo además, de competencia y legitimación para dictar el acuerdo impugnado que afecta “a la titularidad de la soberanía, a la petición de una fragmentación del Estado, ni a trastocar, o pedir que se trastoque, la organización territorial básica del Estado mismo”.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 2105/2019.- 27-6-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **PROPIEDAD INTELECTUAL. SU SALVAGUARDA. DISTINCIÓN ENTRE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS DE LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS QUE REALIZAN UNA MERA ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN: SU DISTINTO ÁMBITO DE RESPONSABILIDAD. INFRACCIÓN DE TAL PROPIEDAD:** publicación gratuita en página web de un amplio catálogo de archivos musicales, subidos POR LOS USUARIOS, QUE PERTENECEN A DISCOGRÁFICAS QUE NO HAN DADO SU AUTORIZACIÓN: NO TIENE LA CONSIDERACIÓN DE UNA ACTIVIDAD DE MERA "INTERMEDIACIÓN" POR ALOJAMIENTO DE DATOS PROPORCIONADOS POR TERCEROS, MÁXIME CUANDO EXISTE UN ÁNIMO LUCRATIVO por la explotación comercial de tal página web sin mediar la autorización pertinente.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 1146/2019.- 29-3-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **DERECHO DE TRANSMISIÓN:** reitera rectificación de doctrina, siguiendo la marcada por la Sala Primera del Tribunal Supremo: hay una sola transmisión y una sola adquisición hereditaria, no dos hechos imposables y dos devengos del impuesto. **JURISPRUDENCIA:** Solo tiene tal consideración la que emana del Tribunal Supremo.

<http://www.poderjudicial.es/>

4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

4.1. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

- S.T.J.U.E. C-722/17.- 10-7-2019.- **PROCEDIMIENTO PREJUDICIAL — ESPACIO DE LIBERTAD, SEGURIDAD Y JUSTICIA — REGLAMENTO (UE) N.º 1215/2012 — COMPETENCIA JUDICIAL EN MATERIA CIVIL Y MERCANTIL — COMPETENCIAS EXCLUSIVAS — ARTÍCULO 24, PUNTOS 1 Y 5 — LITIGIOS EN MATERIA DE DERECHOS REALES INMOBILIARIOS Y EN MATERIA DE EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES — PROCEDIMIENTO DE SUBASTA JUDICIAL DE UN INMUEBLE — ACCIÓN DE OPOSICIÓN AL REPARTO DEL PRODUCTO OBTENIDO CON DICHA SUBASTA.**

Fallo del Tribunal:

"El artículo 24, puntos 1 y 5, del *Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo*, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, debe interpretarse en el sentido de que la acción de oposición ejercitada por un acreedor disconforme con el reparto del producto obtenido con la subasta judicial de un inmueble, mediante la que se solicita, por una parte, que se declare que un crédito concurrente ha dejado de existir por haberse compensado y, por otra, que la constitución de la garantía real para asegurar dicho crédito es nula, no es competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde se encuentre el inmueble ni de los órganos jurisdiccionales del lugar de ejecución forzosa."

Texto de la petición de la cuestión prejudicial

Texto de la sentencia

- S.T.J.U.E. C-377/17.- 4-7-2019.- **INCUMPLIMIENTO DE ESTADO — SERVICIOS EN EL MERCADO INTERIOR — DIRECTIVA 2006/123/CE — ARTÍCULO 15 — ARTÍCULO 49 TFUE — LIBERTAD DE ESTABLECIMIENTO — HONORARIOS DE ARQUITECTOS E INGENIEROS POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE PLANIFICACIÓN — TARIFAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS.** El TJUE ha dictado sentencia en el asunto C-377/17, que tiene por objeto un recurso por incumplimiento de las obligaciones en virtud del artículo 49 TFUE y del artículo 15 de la Directiva 2006/123/CE relativa a los Servicios en el Mercado Interior, al mantenerse tarifas obligatorias para los arquitectos y los ingenieros en Alemania. Mediante escrito de requerimiento de 18 de junio de 2015, la Comisión llamó la atención de las autoridades alemanas sobre el hecho de que las disposiciones del Reglamento de Honorarios para Arquitectos e Ingenieros (HOAI) relativas a las tarifas podían infringir el artículo 15, apartados 1, 2, letra g), y 3, de la Directiva 2006/123, así como el artículo 49 TFUE. La Comisión alegaba que el HOAI conllevaba una restricción a la libertad de establecimiento debido a un sistema de tarifas mínimas y máximas para las prestaciones de los arquitectos y de los ingenieros, lo que constituye un obstáculo para la entrada en el mercado alemán de nuevos proveedores procedentes de otros Estados miembros. Sin embargo, Alemania consideraba que el sistema de tarifas establecido por el HOAI estaba justificado por razones imperiosas de interés general, a saber, la garantía de la calidad de los servicios de planificación, la protección de los consumidores, la seguridad de la edificación, la preservación del patrimonio arquitectónico y la edificación sostenible. El TJUE, en su sentencia, considera que la normativa alemana no persigue el objetivo de garantizar un nivel elevado de calidad de las prestaciones de servicios de planificación de manera coherente y sistemática, puesto que la prestación de tales servicios no está reservada en Alemania a personas que ejerzan una actividad regulada, por lo que, en cualquier caso, no existe ninguna garantía de que quienes presten tales servicios de planificación hayan demostrado su aptitud profesional para ello. Por consiguiente, cabe estimar que Alemania no ha logrado demostrar que las tarifas mínimas establecidas por el HOAI sean adecuadas en orden a la consecución del objetivo de garantizar un elevado nivel de calidad de las prestaciones de planificación y la protección de los consumidores, fallando el TJUE a favor de la Comisión.

Texto íntegro de la sentencia

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

2. Noticias de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

1.- INSTITUCIONES EUROPEAS:

- Presidencia finlandesa del Consejo de la UE.
- Informe anual sobre el control de la aplicación del derecho de la UE en 2018.

2.- FISCALIDAD:

- Entrada en vigor del nuevo sistema de la UE para resolver los litigios fiscales entre los Estados miembros.

3.- JUSTICIA:

- Adopción de nuevas normas para proteger mejor a los menores afectados por litigios parentales transfronterizos.



Participación julio 2019.pdf

VIII. INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

PRIMERA QUINCENA DE JULIO

REVISTAS:



Anuario de Derecho Civil.pdf



Anuario de Derecho Concursal.pdf



Revista de Administración Pública.pdf



Revista de Derecho Comunitario Europeo.pdf



Revista de Derecho Privado.pdf



Revista de Derecho Urbanístico y medio ambiente.pdf



Revista Española de Derecho Administrativo.pdf



Revista Jurídica del Notariado.pdf

SEGUNDA QUINCENA DE JULIO

REVISTAS:



Revista Crítica de Derecho Inmobiliario nº 773 mayo-junio.pdf



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Seminario de Derecho Registral de Madrid. Por Luis Delgado Juega, Enrique Américo Alonso y Ernesto Calmarza Cuencas.*

1.- URBANISMO. SERVIDUMBRE DE ADOSAMIENTO. PRINCIPIO DE LEGALIDAD: LA SERVIDUMBRE CONSTITUIDA DEBE RESPETAR LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

En la escritura se constituye una servidumbre de adosamiento, en virtud de la cual los propietarios de las dos fincas podrán construir un aparcamiento o construcción auxiliar a la vivienda, en la parte de parcela que es lindero común, sin necesidad de respetar el retranqueo establecido por la normativa vigente en el municipio.

Examinadas las normas subsidiarias del municipio, de las mismas resulta:

Retranqueos: en todos los grados se fija una separación mínima a todos los linderos de 3 m y a calle de 4 m.

Garajes alineados a fachada:

Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen una longitud superior a 5 m y se edifiquen únicamente en planta baja.

La construcción de estos garajes deberá guardar una separación de los linderos de 3 m. No obstante, podrá eximirse de su cumplimiento en los siguientes casos:

1. Que exista ya una construcción en la medianera a la que puedan adosarse los garajes.
2. Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

En consecuencia, se plantea si puede calificarse una servidumbre por ser contraria a unas normas subsidiarias, que sólo prevén la excepción del retranqueo para garajes (no construcciones auxiliares).

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Se consideró que la redacción de la servidumbre constituida no respeta las exigencias propias del principio de legalidad, en especial la expresión “sin necesidad de respetar el retranqueo establecido por la normativa vigente en el municipio”, pues la normativa urbanística, aun cuando se trate de normas subsidiarias de un municipio, son normas imperativas cuyo cumplimiento no puede ser dispensado por un acuerdo entre particulares.

Especialmente significativa al respecto es la resolución de 12 de abril de 2011 de la Dirección General, que confirmó la calificación negativa de la registradora denegando la división horizontal de una vivienda amparándose en el Plan General de Ordenación Urbana de un municipio, que atribuía a la vivienda la consideración de unifamiliar. De un modo análogo debe pues considerarse que, si el planeamiento urbanístico establece que la tipología de la vivienda debe ser el de vivienda unifamiliar aislada, no puede en ningún caso permitir el Registro de la Propiedad el acceso de servidumbres que impliquen un adosamiento no admitido por la normativa urbanística.

Se consideró en consecuencia que la servidumbre únicamente sería susceptible de inscripción si se ajustaba a la normativa del municipio, o si expresamente se condicionaba su vigencia a la conformidad de la servidumbre con la normativa urbanística.

2.- ASOCIACIONES. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA. JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA: NECESIDAD DE ACREDITAR LA VIGENCIA Y VALIDEZ DE LA REPRESENTACIÓN ALEGADA. COMPRA POR DICHA ASOCIACIÓN E HIPOTECA RESPECTO DEL PRECIO: ¿NEGOCIO COMPLEJO?.

Se presenta una escritura de compra de una finca por parte de una asociación, inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones, hipotecando en garantía del precio de la compra la propia finca adquirida, y otra finca más sita en la demarcación de otro Registro.

En ambas escrituras es representada la asociación por un apoderado, dando el notario juicio de suficiencia de las facultades representativas, sin que conste indicación alguna del poderdante. Se plantearon las siguientes cuestiones:

¿es necesario que indique la identidad de los otorgantes del poder, así como su inscripción en el Registro Nacional de Asociaciones?

¿es necesario que haga constar que ha tenido a la vista los estatutos de la asociación, o debe entenderse presupuesto en el juicio de suficiencia?

¿es necesaria autorización de la asamblea, excepto disposición en contra de los estatutos, o debe aplicarse la doctrina del negocio complejo?

Se señaló con carácter previo que el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas no puede excusar la necesaria acreditación de la existencia y validez de la representación alegada, en nombre del titular registral, para que el acto concreto pueda ser inscrito sin la directa intervención de dicho titular (así, resolución de 24 de junio de 2013 de la Dirección General). Por tanto, tratándose de una asociación inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones, de acuerdo con la doctrina del Centro Directivo (en este sentido, la resolución de 25 de junio de 1992, relativa a la acreditación de la representación de una entidad religiosa, cuya doctrina se consideró aplicable) será necesario acompañar documento del que resulte su régimen de funcionamiento y el de los órganos representativos poderdantes (con expresión de sus facultades), así como los documentos que acrediten la válida designación de las personas que han de desempeñarlos, siendo título hábil para ello la certificación expedida por el Registro de Asociaciones, pues el artículo 52 del Real Decreto 949/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Nacional de Asociaciones establece la necesidad de inscripción de la identidad de los titulares de la junta directiva u órgano de representación.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Se señaló además que conforme el artículo 12 de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación es necesario, salvo disposición en contrario de los Estatutos el acuerdo por mayoría cualificada de la Asamblea General para realizar actos de enajenación o disposición de bienes, por lo que la inscripción de la hipoteca requiere la acreditación, bien del acuerdo de la Asamblea, bien de la disposición estatutaria que la exima.

Finalmente se consideró que la hipoteca constituida no estaba comprendida dentro de un negocio complejo de adquisición que exceptuase de la pertinente autorización de la Asamblea, pues la doctrina del negocio complejo resulta exclusivamente aplicable cuando se grava solamente el propio bien adquirido, pero no cuando la hipoteca recae además sobre otra finca adquirida con anterioridad por la Asociación cuya titularidad podría verse afectada por un proceso de ejecución derivado de un préstamo concedido para la adquisición de otra finca registral.

3.- DISCAPACIDAD. PATRIMONIO PROTEGIDO. SU CONSTANCIA REGISTRAL Y LA DE SUS ADMINISTRADORES.

Para la constancia registral de la cualidad de patrimonio protegido de un bien al tiempo de inscribir su adquisición por el titular ¿Es exigible la previa inscripción en el Registro Civil Central de la constitución de este patrimonio?

La Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria, únicamente prevé en su artículo 8.1 la inscripción en el Registro Civil del nombramiento de administrador del patrimonio protegido en los supuestos previstos en el artículo 5.7 de la Ley, es decir, cuando la administración del patrimonio protegido no corresponde ni al propio beneficiario ni a sus padres, tutores o curadores. Al regularse la constitución del patrimonio protegido en su artículo 3 no se hace referencia alguna a la necesaria u obligatoria inscripción en el Registro Civil. La exposición de motivos se refiere a la publicidad en el Registro Civil y de la Propiedad en los siguientes términos: *“Por último, se adoptan dos medidas de publicidad registral importantes, ya que: De un lado, cuando la administración del patrimonio protegido no corresponde ni al propio beneficiario ni a sus padres, tutores o curadores, la representación legal que el administrador ostenta sobre el beneficiario del patrimonio para todos los actos relativos a éste debe de hacerse constar en el Registro Civil; De otro, se prevé que en el Registro de la Propiedad conste la condición de un bien o derecho real inscrito como integrante de un patrimonio protegido”*

Los artículos 18 y 46 bis de la Ley de Registro Civil de 8 de junio de 1957 regulan las inscripciones del patrimonio protegido y de designación y modificación de administradores del mismo. El artículo 46 bis prevé que los encargados de los Registros Civiles Municipales extenderán por duplicado las inscripciones marginales de constitución de patrimonio protegido y de designación y modificación de administradores de patrimonios protegidos, uno de cuyos ejemplares será remitido al Registro Civil Central para su extensión en el "Libro de Incapacitaciones, cargos tutelares y administradores de Patrimonios Protegidos". La inscripción se practicará en virtud de comunicación remitida de oficio, junto con testimonio bastantante de la escritura de constitución del patrimonio protegido o de designación y modificación de administradores de patrimonios protegidos, que el notario autorizante deberá remitir en el plazo máximo de tres días al Encargado del Registro Civil competente.

Atendiendo a esta regulación, mayoritariamente se consideró, siguiendo la doctrina de la Dirección General respecto de resoluciones concursales para la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos realizados por el concursado (vid. resoluciones de 23 de julio de 1998, 28 de junio de 1999 y 26 de enero de 2012), que no es necesaria la acreditación de la inscripción en el Registro Civil de la inscripción de patrimonio protegido para hacer constar en el Registro de la Propiedad esta situación respecto de un bien determinado. La preocupación del legislador, como se pone de manifiesto en el artículo 8.2 citado y en la exposición de motivos, es dar publicidad a través del Registro de la Propiedad de las situaciones que afecten a bienes concretos, todo ello sin perjuicio de su publicidad en el Registro Civil con arreglo a los artículos 18 y 46 bis de la Ley de Registro Civil de 1957.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Bilbao, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Bilbao.*

1.- CONSTANCIA REGISTRAL DE LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES.

Interesa la constancia registral de la concesión de una subvención para la realización de obras en un edificio en cumplimiento del artículo 31.4 de la Ley General de Subvenciones. En relación con ello y vista la [resolución de Dirección General de 4 de mayo de 2009](#) se plantean las siguientes cuestiones, ponderando que dentro de la memoria justificativa deberá incluirse la correspondiente inscripción y la falta de justificación es causa de sanción:

- Medios y documentación pertinente para la constancia de forma que se pueda entender cumplida la obligación
- ¿Es necesario que la finca sea titularidad de la beneficiaria de la subvención? En caso afirmativo, ¿qué derecho ha de ostentar sobre la finca? Y si no es necesario, ¿qué clase de intervención ha de tener en el documento el titular de la finca?

Para la constancia de la concesión de la subvención en el Registro de la Propiedad, en línea con la resolución planteada, hará falta algún tipo de afección o modificación jurídico real. Así de ordinario suele presentarse la correspondiente resolución administrativa que prohíbe disponer de la finca antes del plazo sin devolver el dinero, pero ello no excluye cualquier otra medida similar.

Como documentación formal, podrá presentarse una resolución expresa de establecimiento de la limitación, o bien puede valorarse que se infiera del propio convenio de concesión de la subvención.

En caso de que la beneficiaria de la subvención sea persona distinta del titular de la finca (supuesto factible en caso de grupos de sociedades), han de plantearse dos cuestiones:

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

a) Deberá quedar determinado con precisión quién se ve afectado por la limitación

b) Los consentimientos necesarios. A este respecto, de la ley no resulta imprescindible que el procedimiento se siga contra el propietario. Ahora bien sí es necesario que preste su consentimiento. En relación con ello se plantea la posibilidad de instancia, si bien es excluida porque es necesaria la concurrencia del juicio de capacidad. En consecuencia, el propietario deberá manifestar su conformidad bien en escritura pública o bien mediante su comparecencia en el procedimiento administrativo.

2.- DIVISIÓN HORIZONTAL. Construcción con licencia de una vivienda -aunque su uso desde su construcción es de dos-sobre una parcela cuyo planeamiento ha sido anulado, habiendo prescrito la acción para restablecer la legalidad urbanística urbanística. ¿Posibilidad de pedir licencia para dividir horizontalmente?.

Una casa con dos viviendas se ha construido en una parcela cuyo planeamiento ha sido anulado por STS 3 julio 2009, habiendo prescrito la acción para restablecimiento de la legalidad urbanística, se plantea si es necesaria licencia de división para proceder a la constitución en propiedad horizontal de la edificación, que de facto tiene dos viviendas. La licencia obtenida conforme al planeamiento anulado contemplaba la construcción de una sola vivienda, aunque el uso actual desde su construcción es el de dos.

En el caso de que los interesados puedan acreditar la antigüedad de las dos viviendas se podrá proceder a la modificación de la obra mediante obra nueva antigua.

Señala la [resolución de 13 de mayo de 2016](#) que ya desde la resolución de 17 de octubre de 2014 la Dirección General admite por analogía la declaración por prescripción no sólo para la obra nueva sino también para las divisiones y propiedades horizontales.

Para la constitución de la propiedad horizontal no será necesaria licencia porque, al estar el edificio inscrito con dos viviendas, no se crean más elementos que los declarados por antigüedad. Tampoco ha de entenderse que entra en juego el hecho de que se declaren más viviendas que los de la licencia porque, para la práctica de los asientos, no se está teniendo en cuenta la licencia.

Ahora bien, todo ello no impide que, como consecuencia de la notificación obligatoria al Ayuntamiento, las viviendas puedan ser declaradas fuera de ordenación.

3.- SUBVENCIONES. LIMITACIÓN a la facultad dispositiva: su reflejo registral.

Impuesta una limitación a las facultades dispositivas por plazo de 10 años como garantía de una subvención del departamento de Agricultura que grava una nave, se plantea si ha de practicarse una anotación preventiva o una inscripción.

La consulta parte de las siguientes premisas: el artículo 26.2 de la ley hipotecaria señala que las prohibiciones de disponer que tengan su origen inmediato en una resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva. No obstante la anotación preventiva tiene un carácter temporal limitado inferior al plazo de duración de la medida, por lo que parece no cuadrar adecuadamente con la finalidad práctica de la solicitud de constancia registral.

Las anotaciones preventivas a las que se refiere el artículo 26 de la Ley Hipotecaria parece más bien que son una especie de medida cautelar impuesta mientras se tramita el procedimiento administrativo o judicial oportuno, y por ello la previsión de constancia a través de anotación preventiva.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Además la medida en sí misma no es una prohibición de disponer, sino una limitación o modalización de la facultad dispositiva ya que únicamente obliga a devolver el dinero antes de enajenar. Ello unido al hecho de que el plazo de la medida es superior al del asiento, obligando a la Administración a prorrogar la anotación, desaconsejan la extensión de una anotación preventiva. Parece que el asiento oportuno sería una nota marginal.

4.- TESTAMENTO. PODER TESTATORIO. Representación en la partición.

El marido hizo poder testatorio a favor de su esposa con el contenido clásico consistente en:

- Le lega el quinto de libre disposición o el usufructo de toda la herencia.
- Le da amplio poder testatorio para disponer de los bienes en favor de los hijos o descendientes, pudiendo hacer apartamientos, con plazo por todos los años que viviere el cónyuge.
- Para el caso de que el cónyuge no hiciera o no pudiera hacer uso del expresado poder testatorio dentro del plazo indicado o le premuriese, instituye herederos a sus hijos.....»

Además existe un poder voluntario de 2015 por el que los dos padres apoderan a sus dos hijos » para que con relación a sus bienes propios o privativos o de su sociedad conyugal, conjunta e individualmente ejerciten las siguientes facultades: ... aceptar y renunciar legados y herencias testadas, hacer todas las operaciones particionales y por tanto la liquidación de sociedades conyugales, salvando la autocontratación y previendo que el apoderamiento no se extinguirá en caso de incapacidad sobrevenida de alguno de ellos.

Ahora ha fallecido el marido, y la esposa está incapacitada judicialmente, si bien esta circunstancia no consta en la escritura ni en los libros del Registro, si bien resulta de documentación complementaria aportada.

Se presenta escritura de aceptación de herencia en la que intervienen los dos hijos como apoderados mancomunados de su madre ejercitando parcialmente el contenido de la cláusula tercera del testamento de su padre, dicen que son llamados a la herencia los dos hijos, liquidan la sociedad y aceptan la herencia del padre, adjudicando al cónyuge viudo por el legado del quinto una participación en bienes de la herencia, adjudicándose el resto los dos hijos.

Fallecido el marido, en base al poder testatorio la disposición de los bienes corresponde a la viuda. Y, conforme al artículo 36 de la Ley de Derecho Civil Vasco que manifiesta que el poder testatorio es personalísimo e intransferible, la madre no puede apoderar a otra persona para ejercitar el poder testatorio.

Ahora bien, ha de entenderse conforme al artículo 45 de la Ley de Derecho Civil, dada la incapacidad sobrevenida, que el poder testatorio ha devenido ineficaz. En consecuencia entra en juego el testamento preventivo, que es el que hemos de entender que se está ejecutando.

A pesar de que uno de los hijos ha sido nombrado tutor de su madre, los hijos se encuentran facultado para la práctica de las operaciones, incluida la liquidación de la sociedad conyugal, ya que su carácter de representante voluntario prevalece sobre el carácter de representación legal. Ahora bien, habrá que verificar que no ha sido revocado el citado poder en la resolución de nombramiento de tutor, de conformidad con el último inciso del párrafo segundo del artículo 1732 del Código Civil. Además, se prevé expresamente la concesión de poder para practicar operaciones de liquidación de la sociedad conyugal y salva expresamente la autocontratación. Por ello no se plantean problemas a que representen a la madre en la liquidación del régimen y ejecución del testamento preventivo, adjudicándole a la madre el quinto correspondiente, y repartiéndose ellos la parte restante, y ello, dado que se salva expresamente el conflicto de intereses, aunque procedan a hacer una distribución desigual de los bienes.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

5.- FINCA. CONSTANCIA EN SU HISTORIAL DE UN CAMINO EXISTENTE DENTRO DE ELLA. ¿Es posible su eliminación por simple solicitud en una escritura en que se transmite la misma?.

La constancia en la inscripción de « un camino que atraviesa la finca» ¿se puede eliminar por simple solicitud en una escritura por la que se transmite la finca?

Mi opinión es que no, porque puede afectar a los colindantes que pueden estar sirviéndose del mismo, independientemente de las servidumbres legales

Efectivamente, parece que no pueden cancelarse ya que esos caminos existen, o, al menos existieron, si bien es cierto que también pueden considerarse menciones que no merecen protección al no tener tampoco una categoría jurídica.

El principal problema radica en que se desconoce la naturaleza del camino, por lo que parece que lo pertinente sería solicitar certificación al Ayuntamiento y en base a ello ponderando las demás circunstancias concurrentes en el caso decidir.

6.- Herencia. RESPONSABILIDAD DEL HEREDERO EN DERECHO CIVIL VASCO.

De conformidad con el artículo 21 de la Ley de Derecho Civil Vasco que dispone que « el heredero responde de las obligaciones del causante, de los legados y de las cargas hereditarias HASTA EL VALOR de los bienes heredados en el momento de la delación» hay algunas corrientes que entienden que en nuestro derecho foral ya no hace falta aceptar expresamente a beneficio de inventario sin autorización judicial, sino que siempre se entiende aceptada a beneficio de inventario. ¿Cuál se considera la postura correcta?

Es cierto que la nueva Ley de Derecho Civil Vasco ha supuesto una importante novedad ya que sin necesidad de declaración o procedimiento alguno se limita la responsabilidad del heredero que ya no es personal e ilimitada, sino que se entiende limitada hasta el valor de los bienes heredados en el momento de la delación.

Ahora bien, ha de tenerse en cuenta la diferencia gramatical entre la previsión de nuestra ley civil y el beneficio de inventario. Así, el [artículo 1023 del Código Civil](#) señala que el heredero a beneficio de inventario solo responde hasta donde alcancen los bienes de la herencia. En cambio, la ley de derecho civil señala que la responsabilidad del heredero será siempre hasta el valor de los bienes.

No se trata de supuesto análogos, sino que esa diferencia gramatical supone una diferencia sustancial en el fondo. En el beneficio de inventario las deudas de la herencia quedan limitadas en su ámbito de responsabilidad a los bienes que integran la masa hereditaria. En cambio en nuestro derecho civil, la masa objetiva de responsabilidad es más amplia, ya que no se limita a los bienes de la herencia, sino que alcanza también al patrimonio personal del heredero. Por tanto, aunque existe una limitación en cuanto a la responsabilidad, ya que la misma deja de ser ilimitada, no pueden entenderse como situaciones análogas.

Además, ha de tenerse en cuenta que en el supuesto de herencia aceptada a beneficio de inventario hay un llamamiento general a los acreedores, lo cual no existe en el supuesto contemplado en la Ley de derecho civil vasco.

En consecuencia, y dado que no son equivalentes, no puede entenderse que sea posible aceptar una herencia sin beneficio de inventario sin autorización judicial.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

7.- MEDIADOR CONCURSAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. Embargo anterior a la anotación preventiva del nombramiento de aquel, pero cuyo mandamiento ha sido presentado posteriormente.

Anotado el nombramiento de mediador concursal en enero de 2019 se presenta ahora un embargo judicial de fecha anterior a dicho nombramiento pero presentado con posterioridad. ¿Es posible anotar este embargo?

El [art 235 de la Ley Concursal](#) dice que anotado el nombramiento de mediador concursal no podrán anotarse embargos posteriores al nombramiento pero nada dice de los anteriores presentados con posterioridad, si bien es cierto que si dice que desde la publicación del expediente no podrán iniciarse ni continuarse ejecuciones sobre bienes del deudor.

A falta de normativa específica ha de procederse a una aplicación analógica de la normativa concursal. Ello determina que deberá anotarse el embargo practicado quedando suspendida la ejecución. Por ello deberá notificarse la circunstancia al juez de la ejecución.

Además debe tenerse en cuenta que la suspensión derivada del nombramiento de mediador concursal tiene una vigencia temporal muy limitada, y la calificación negativa tendría una consecuencia negativa mayor a la extensión del asiento.

8.-Sociedad de gananciales. EMBARGO de finca ganancial EN SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA.

Embargo de bien ganancial sobre el que se inscribió sentencia de separación de los cónyuges para hacer constar el derecho de uso sobre la vivienda familiar a favor de la madre y las dos hijas pero sin liquidar la sociedad de gananciales en procedimiento seguido contra el exmarido con notificación a la madre.

Conforme al [artículo 144 del Reglamento Hipotecario](#) es preciso demandar a ambos cónyuges para embargar bienes de la sociedad disuelta y no liquidada. Por tanto, dado que sólo se ha notificado al cónyuge, debe suspenderse la anotación. Además, debe tenerse en cuenta que el derecho de uso inscrito no puede embargarse.

En caso de que se solicite el embargo de la cuota que le corresponda al cónyuge embargado, el embargo se está efectuando sobre aquello que es estrictamente suyo, y además no afecta al derecho de uso.

9.- Donación. Troncalidad. CARÁCTER DE LAS DONACIONES DE BIENES TRONCALES A EXTRAÑOS.

Donaciones de bienes troncales a extraños: ¿las estáis considerando rescindibles y por lo tanto inscribibles? En caso afirmativo, ¿hacéis constar algo en la publicidad sobre la posible rescindibilidad?

Es cierto que la ley dice que tales actos son anulables. Sin embargo se señala que la acción se contará desde la inscripción en el Registro de la Propiedad. Por tanto, no debe considerarse el acto como anulable, y por tanto no inscribible, sino como rescindible, y sí inscribible.

Dado que hay una enorme dificultad para constatar desde el Registro el carácter troncal de los bienes, no suele recogerse expresión alguna en la publicidad formal.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

10.- ARRENDAMIENTO INSCRITO. ¿Cabe su embargabilidad?

Consta inscrito un contrato de arrendamiento ordinario y piden anotación sobre el derecho de arrendamiento.

Una vez consta inscrito el derecho de arrendamiento, a pesar de su carácter personal, ha de tener el mismo tratamiento que los derechos reales.

Uno de los principales problemas que se plantean es que en caso de ejecución se procederá a la cesión de la posición de deudor sin el consentimiento del acreedor.

Ahora bien, la decisión de si el arrendamiento es embargable o no, ya ha sido decidido por el órgano ejecutante. La calificación se limita a determinar si el mismo es anotable, y constando inscrito el derecho parece que ha de inclinarse por el sentido afirmativo.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Bilbao, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Bilbao.*

1.- LEGADOS. ENTREGA DE LEGADOS POR CONTADOR PARTIDOR SIN INTERVENCIÓN DEL HEREDERO NO LEGITIMARIO. FALTA DE IDENTIDAD ENTRE LAS FINCAS ENTREGADAS Y LAS LEGADAS TESTAMENTARIAMENTE.

Ampliación de datos: No se aprecia identidad entre las fincas entregadas y las descritas como legadas en el testamento. El contador partidor ha sido designado en el testamento con todas las facultades para entregar legados. El heredero es Cáritas y los legatarios son sobrinos. En la escritura se hace entrega de algunos legados de fincas que no coinciden con las que constan en el testamento, ni en cuanto al título de adquisición, ni en cuanto a la descripción.

La opinión unánime es que tendrá que comparecer Cáritas como heredera para entregar los legados.

2.- VENTA POR ADIF DE UNA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN ABANDONADA, NO CONSTANDO SU TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

La finca se inmatriculó a favor de ADIF por una certificación del 206 directamente como patrimonial y sin que conste el título de adquisición.

La Ley del Sector Ferroviario permite la venta de estos bienes una vez desafectados siempre que se hubiesen cumplido los requisitos previstos en la legislación de expropiación forzosa para la reversión.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

En este caso no sabemos si se adquirió el bien por expropiación forzosa ni por lo tanto si hay algún derecho de reversión.

Ampliación de datos: la estación se utilizó como tal y en la inscripción de inmatriculación consta que la finca se desafectó aunque no consta si el título de adquisición fue por expropiación.

¿Puede inscribirse directamente la venta o deben hacer alguna aclaración al respecto?

Se opina que debe pedirse que ADIF acredite que no adquirió la finca por expropiación o, en caso contrario, que no hay derecho de reversión.

3.- REFERENCIA CATASTRAL. SU CONSTANCIA REGISTRAL: CAMBIO DE CALLE Y NÚMERO DE LA FINCA CUANDO EN EL REGISTRO SIGUE CON EL ANTIGUO. EFICIENCIA ENERGÉTICA: CERTIFICADO.

Ampliación de datos: no solicitan previamente el cambio de calle y número cuando en el Registro sigue con el antiguo.

La opinión unánime es que si en la escritura no se modifica la calle y el número, en el Registro no se puede hacer constar la referencia catastral ni la acreditación del certificado de eficiencia energética que se refiera a los nuevos datos que no constan en el Registro y respecto de los cuales no se solicita su constancia.

4.- HERENCIA. TESTAMENTO. ¿CARGA MODAL?.

El causante en el testamento instituye herederos a dos de sus hijos e impone a los herederos la carga de pagar al otro hijo durante 10 años una pensión de 150€ considerando dicha pensión integrada en la legítima estricta. ¿Debe inscribirse la carga modal? ¿Es necesario que en la escritura de partición se haga expresa mención de ella?

Respuesta: Tal y como está redactado el testamento, no parece que se trate de una carga y hay que tener sumo cuidado en no introducir en el Registro cargas de difícil cancelación posterior.

Además, en caso de inscribirla, si se produce el incumplimiento, no podría operar la acción de rescisión, sino que estaríamos ante una demanda de resolución del artículo 1124 del Código Civil.

5.- SOCIEDAD MERCANTIL. ACTIVO ESENCIAL: CONSTANCIA REGISTRAL DE QUE UNA FINCA LO ES.

Se plantea el **procedimiento** para hacer constar en una finca el carácter de activo esencial de la misma.

Por un lado se opina que podría bastar la instancia del representante de la sociedad titular con firma legitimada y acreditación de su representación y justificando el hecho de alguna forma, por ejemplo con el balance de la sociedad. Algún compañero plantea si no sería mejor hacerlo constar con ocasión de la inscripción de algún otro derecho sobre la finca y solicitado en escritura pública.

También se plantea el problema de la posible temporalidad del carácter de activo esencial.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



NOTICIAS DE LA UNIÓN EUROPEA. *Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores.*

1. **INSTITUCIONES EUROPEAS**

• **Presidencia finlandesa del Consejo de la UE**

Finlandia ha asumido la Presidencia del Consejo de la UE hasta el 31 de diciembre. Las prioridades de su presidencia están impulsadas por su lema: “Europa sostenible – Futuro sostenible”.

El programa de la presidencia se centra en cuatro prioridades principales:

- Fortalecer los valores comunes y el Estado de Derecho.
- Hacer que la UE sea más competitiva y socialmente inclusiva.
- Reforzar la posición de la UE como líder mundial en acción climática.
- Proteger ampliamente la seguridad de los ciudadanos.

Finlandia será la primera presidencia en integrar las nuevas prioridades de la Agenda Estratégica 2019-2024 en el trabajo del Consejo.

[Más información](#)

- **Informe anual sobre el control de la aplicación del derecho de la UE en 2018**

El cuadro de indicadores del mercado único en línea evalúa los resultados de los países de la UE y del EEE en el mercado único de la UE y señala las deficiencias en relación con las cuales los países y la Comisión deben intensificar sus esfuerzos.

Los ciudadanos y las empresas solo pueden disfrutar de los múltiples beneficios del mercado único si las normas acordadas conjuntamente funcionan realmente en la práctica. En noviembre de 2018, la Comisión presentó una nueva evaluación de las barreras que persisten en el mercado único e instó a los Estados miembros a estar atentos a la hora de implementar, aplicar y hacer cumplir las normas de la UE, y a abstenerse de crear nuevas barreras. Por ejemplo, desde las emisiones de los automóviles hasta el comercio electrónico, pasando por los medios sociales y el sector servicios, entre otras muchas cosas.

La Comisión sigue velando por que las normas de la UE se apliquen y cumplan correctamente. Por ejemplo, en 2018, la Comisión actuó con firmeza a la hora de garantizar el cumplimiento de normas en una serie de ámbitos. Asimismo, adoptó medidas contra los Estados miembros que no habían cumplido sus compromisos o implementado las normas de la UE relativas a los registros de nombres de los pasajeros, a la lucha contra el terrorismo y a la lucha contra el blanqueo de capitales.

En lo que respecta a la transposición tardía, **Chipre, Bélgica y España** registraron el mayor número de procedimientos en curso, mientras que **Estonia, Dinamarca e Italia** presentaban el menor número de asuntos de este tipo. El año pasado, **España, Italia y Alemania** tenían el número más elevado de procedimientos pendientes por transposición o aplicación incorrectas del Derecho de la UE, mientras que **Estonia** era el Estado miembro que tenía menos. Los ámbitos de actuación en los que se incoó un mayor número de nuevos procedimientos de infracción en 2018 fueron el mercado interior de la UE, la industria, el emprendimiento y las pymes, así como la movilidad y el transporte.

Lucha contra la transposición tardía de directivas de la UE

Para que los ciudadanos y las empresas puedan disfrutar de los beneficios que les aporta el Derecho de la UE, es esencial que los Estados miembros incorporen las directivas europeas a su ordenamiento jurídico nacional en los plazos fijados.

En 2018, el número de nuevos procedimientos de infracción por transposición tardía se redujo bruscamente un 25 % (de 558 en 2017 a 419 en 2018). Sin embargo, el mayor número de nuevos procedimientos por transposición tardía durante la Comisión Juncker se produjo en 2016 (847). La Comisión incoó nuevos procedimientos de infracción contra la mayoría de los Estados miembros por no transponer a tiempo las normas sobre protección de datos personales de la UE ([Directiva 2016/680/UE](#)) al ordenamiento jurídico nacional, según lo acordado por los propios Estados miembros. Para facilitar la transposición correcta y dentro de los plazos establecidos, la Comisión ha seguido ayudando a los Estados miembros mediante la elaboración de planes para la implementación, sitios web específicos y documentos de orientación, así como mediante el intercambio de las mejores prácticas en reuniones de grupos de expertos.

El cuadro anual de indicadores del mercado único evalúa la forma en que los Estados miembros:

- aplican las normas de la UE;
- crean unos mercados abiertos e integrados (por ejemplo, la contratación pública y el comercio de bienes y servicios);
- tratan las cuestiones administrativas relativas a los trabajadores extranjeros (por ejemplo, las cualificaciones profesionales);
- cooperan y contribuyen a algunas herramientas de gobernanza de toda la UE (por ejemplo, el portal [Your Europe](#), [Solvit](#) y [EURES](#)).

El cuadro de indicadores del mercado único evalúa el rendimiento en cuatro ámbitos de actuación, dos ámbitos en relación con la apertura y la integración de los mercados, y trece herramientas de gobernanza.

[Texto del informe](#)

2. FISCALIDAD

- **Entrada en vigor del nuevo sistema de la UE para resolver los litigios fiscales entre los Estados miembros.**

Este mes ha entrado en vigor las nuevas normas de la UE para garantizar una resolución más rápida y eficaz de los litigios fiscales entre los Estados miembros, lo que facilitará la vida de las empresas y las personas sometidas a doble imposición y les ofrecerá una mayor seguridad fiscal.

El sistema, nuevo y muy esperado, contribuirá a que se encuentren soluciones a los litigios fiscales entre los Estados miembros que puedan derivarse de la interpretación y aplicación de acuerdos y convenios internacionales que prevean la supresión de la doble imposición. Se calcula que están pendientes en la UE dos mil litigios de este tipo, de los que alrededor de 900 se prolongan desde hace más de dos años.

El mecanismo garantizará que las empresas y los ciudadanos puedan resolver los litigios relacionados con los convenios tributarios de manera más rápida y eficaz, especialmente los relacionados con la doble imposición, un obstáculo importante para las empresas y las personas que crea incertidumbre, costes innecesarios y problemas de liquidez. Al mismo tiempo, la nueva Directiva aporta mayor transparencia en materia de litigios fiscales en la UE.

La doble imposición se produce cuando dos o más países reclaman el derecho a gravar los mismos ingresos o beneficios de una empresa o persona. Esto puede deberse, por ejemplo, a un desajuste entre las normas nacionales de diferentes jurisdicciones o a interpretaciones divergentes de la misma disposición de un convenio tributario bilateral. Hasta ahora, solo se ha celebrado un convenio multilateral que brinda a las autoridades tributarias la posibilidad de someter un litigio a arbitraje, pero sin ninguna vía de recurso para que el sujeto pasivo inicie él mismo este proceso. Tampoco las autoridades tributarias están obligadas actualmente a alcanzar un acuerdo definitivo.

¿Cómo funcionará el mecanismo de resolución de litigios?

La nueva [Directiva relativa a los mecanismos de resolución de litigios fiscales](#) debe contribuir a resolver mejor los litigios fiscales, ya que los Estados miembros tendrán ahora el deber de adoptar resoluciones concluyentes:

- Los contribuyentes que se enfrentan a litigios fiscales derivados de convenios tributarios bilaterales o de convenios que prevean la supresión de la doble imposición podrán iniciar ahora un procedimiento de mutuo acuerdo por el que los Estados miembros de que se trate deberán tratar de resolver el litigio de forma amistosa en un plazo de dos años.
- Si no se ha encontrado una solución al final de este plazo de dos años, el contribuyente podrá solicitar la creación de una comisión consultiva para emitir un dictamen. Si los Estados miembros no lo hacen, el contribuyente podrá interponer un recurso ante el órgano jurisdiccional nacional que le corresponda y obligar a los Estados miembros a actuar.
- Esta comisión consultiva estará compuesta por tres miembros independientes designados por los Estados miembros interesados y por representantes de las autoridades competentes de que se trate. La comisión habrá de emitir un dictamen en un plazo de seis meses, que los Estados miembros interesados deberán cumplir a menos que acepten otra solución en un plazo de seis meses a partir del dictamen.
- Si no se cumple la resolución, el contribuyente que haya aceptado la resolución definitiva y haya renunciado a su derecho a las vías de recurso internas en un plazo de sesenta días a partir de la notificación podrá tratar de hacerla cumplir ante los órganos jurisdiccionales nacionales. Los Estados miembros están obligados a informar a los contribuyentes y a publicar la resolución definitiva o un resumen de ella.

La nueva Directiva será aplicable a las denuncias presentadas a partir del 1 de julio de 2019 respecto de las cuestiones en litigio referentes a ingresos o patrimonio obtenidos en un ejercicio fiscal que se haya iniciado el 1 de enero de 2018 o con posterioridad a esa fecha.

Las autoridades competentes también podrán decidir aplicar la Directiva a cualquier denuncia presentada antes de esa fecha o a ejercicios fiscales anteriores.

3. JUSTICIA

- **Adopción de nuevas normas para proteger mejor a los menores afectados por litigios parentales transfronterizos**

La Comisión Europea ha realizado una ficha informativa sobre el Reglamento Bruselas II bis sobre litigios transfronterizos, centrada en los menores afectados por estos.

El Reglamento Bruselas II *bis* constituye la piedra angular de la cooperación judicial de la UE en los asuntos de naturaleza transfronteriza en materia matrimonial (divorcio, separación, anulación de matrimonio) y de responsabilidad parental, tales como la custodia, el derecho de visita y la sustracción de menores. El Reglamento se aplica en todos los Estados miembros, a excepción de Dinamarca, desde el 1 de marzo de 2005.

Al haber un número creciente de familias internacionales, que en la actualidad se estiman en 16 millones, los litigios transfronterizos en materia de familia han aumentado en la UE. En la UE se producen cada año alrededor de 140.000 divorcios internacionales y unos 1 800 casos de sustracción de menores por alguno de sus progenitores.

El Consejo ha adoptado mejoras de las normas de la UE («Reglamento Bruselas II *bis*») que protegen a los menores en el contexto de litigios transfronterizos relativos a la responsabilidad parental y la sustracción de menores. Las nuevas normas (Reglamento refundido Bruselas II *bis*) harán que los procedimientos judiciales sean más claros, rápidos y eficientes.

El Reglamento se aplica únicamente a los asuntos transfronterizos dentro de la UE.

- Establece normas que determinan cuál es el país cuyos órganos jurisdiccionales son competentes para dirimir las cuestiones relacionadas con el matrimonio, la

responsabilidad parental y la sustracción de menores en litigios que afecten a más de un país.

- Garantiza que las resoluciones dictadas en un país de la UE sean reconocidas y ejecutadas en otro país de la UE.

El Reglamento se centra únicamente en la regulación de aspectos procedimentales de los asuntos transfronterizos.

Los Estados miembros conservan la competencia exclusiva sobre todas las normas sustantivas, por ejemplo, sobre la manera de ejercer el derecho de visita o los criterios aplicables para atribuir derechos de custodia a un progenitor.

Los cambios se refieren principalmente a los procedimientos relativos a cuestiones relacionadas con la responsabilidad parental y la sustracción internacional de menores, y tendrán un efecto positivo en todos los procedimientos que afecten a los menores, del modo que sigue:

- Agilización de la resolución de los asuntos de sustracción transfronteriza de menores
- Garantía de que el menor sea oído
- Garantía de la rápida ejecución de las resoluciones en otros Estados miembros
- Mejora de la cooperación entre las autoridades de los Estados miembros
- Establecimiento de normas más claras sobre la circulación de los documentos públicos y los acuerdos

Las nuevas normas garantizan la claridad jurídica, reducen los costes relacionados con los procedimientos y la asistencia jurídica y, lo que es más importante, acortan la duración de los procedimientos a fin de limitar las repercusiones negativas sobre los menores en la medida de lo posible.

- *Procedimientos de restitución más eficientes*
- *Menores costes*
- *Normas más claras*

Si una pareja internacional se separa, puede ser muy tentador para uno de los cónyuges regresar a su país de origen con el hijo o hijos. Si ambos progenitores tienen la custodia compartida del menor, un progenitor que se lleve al menor sin permiso vulnera el derecho de custodia del otro progenitor y pone en peligro el interés superior del menor. El nuevo Reglamento de Bruselas II *bis*, al igual que las normas actuales, impide el traslado transfronterizo de menores mediante el establecimiento de un mecanismo de restitución inmediata del menor al Estado miembro en el que este vivía antes de la sustracción. Este mecanismo se basa en gran medida en el mecanismo de restitución del [Convenio de La Haya](#) de 1980, que el Reglamento completa.

Estos procedimientos de restitución tendrán lugar en el Estado miembro en el que se haya producido la sustracción del menor. Si se ordena y se lleva a cabo la restitución del menor, el objetivo se alcanza y los órganos jurisdiccionales del Estado miembro de residencia habitual del menor podrán conocer del asunto de custodia si los progenitores así lo desean.

Si el Estado miembro al que el menor ha sido trasladado negara la restitución, se aplicaría un procedimiento adicional para dar la última palabra en cuanto a la restitución del menor al órgano jurisdiccional del Estado miembro en el que el menor residiera antes de la sustracción.

- [Texto del Reglamento](#)

ANUARIO DE DERECHO CIVIL

TOMO LXXII, FASCÍCULO I

Enero-marzo, 2019



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUSTICIA

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA,
RELACIONES CON LAS CORTES
E IGUALDAD

BOE BOLETIN
OFICIAL DEL
ESTADO

ÍNDICE DEL ANUARIO DE DERECHO CIVIL 2019, FASCÍCULO I

	<u>Pág.</u>
Estudios monográficos	
Montserrat PERENA VICENTE: «El divorcio sin juez en el Derecho español y francés: entre el divorcio por notario y el divorcio por abogado. Dificultades teóricas y prácticas»	5
Luis Javier ARRIETA SEVILLA: «La recuperación de la regla venta quita renta en los arrendamientos de vivienda»	53
Gema VICO FERNÁNDEZ: «Régimen jurídico aplicable a los internamientos involuntarios en centros geriátricos: especial referencia a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional»	101
Bibliografía	
LIBROS	
A cargo de: Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO	
DEL OLMO GARCÍA, Pedro/BASOZABAL ARRUE, Xabier (Dir.): «Enriquecimiento injustificado en la encrucijada: historia. Derecho comparado y propuestas de modernización», por Josep Maria Bech Serrat	161
DURÁN RIVACOBA, Ramón/MENÉNDEZ MATO, Juan C.: «La transacción expresa y tácita», por Miguel Ángel Pérez Álvarez	166
MATO PACÍN, M.ª Natalia: «Cláusulas abusivas y empresario adherente», por Klaus Jochen Albiez Dohrmann	168
REVISTAS ESPAÑOLAS	
Por Isabel ARANA DE LA FUENTE.....	179
Jurisprudencia del Tribunal Supremo	
SENTENCIAS	
A cargo de Antonio CABANILLAS SÁNCHEZ: colaboran: Ignacio DÍAZ DE LEZCANO, Nicolás DÍAZ DE LEZCANO, Gabriel GARCÍA CANTERO, Luis Alberto GODOY DOMÍNGUEZ, Sebastián LÓPEZ MAZA, Verónica NEVADO CATALÁN, Carlos ORTEGA MELIÁN, Francisco SANTANA NAVARRO	213

ANUARIO DE

DERECHO CONCURSAL

Crowdlending o préstamo en masa y evaluación de la solvencia del promotor de la financiación, *Matilde Cuenca*

Los efectos de la resolución de los contratos por incumplimiento en el concurso de acreedores, *Salvador Díaz La Chica*

PRESIDENTE
ÁNGEL ROJO

DIRECTORES
ANA BELÉN CAMPUZANO
IGNACIO SANCHO

INCLUYE LA REVISTA EN
SOPORTE ELECTRÓNICO,
**THOMSON REUTERS
PROVIEW™**

NÚM. 47

MAYO-AGOSTO 2019

AEDIN

Registadores
DE ESPAÑA



CIVITAS



THOMSON REUTERS



SUMARIO

ESTUDIOS

- "Crowdfunding" o préstamo en masa y evaluación de la solvencia del promotor de la financiación 7
Matilde Cuenca Casas
- Los efectos de la resolución de los contratos por incumplimiento en el concurso de acreedores 57
Salvador Díaz La Chica

PROBLEMAS Y CUESTIONES

- El concurso culpable por incumplimiento del convenio imputable al concursado y la cuantificación de la responsabilidad concursal derivada 91
Antonio Monserrat Valero
- Pautas para la redacción del Plan de Liquidación en los concursos que se tramiten ante el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Oviedo 139
Alfonso Muñoz Paredes

ECONOMÍA

- ¿Garantiza la actual normativa en España la continuidad de la actividad empresarial en caso de venta de la unidad productiva en el concurso de acreedores? Una aproximación empírica 187
Pedro López Ramírez y Carmen Calderón Patier

DERECHO EXTRANJERO

- La modificación del Chapter 11 en el Derecho concursal norteamericano: la Ley de Reestructuración de Pequeñas Empresas 215
Miguel Martínez Muñoz

LEGISLACIÓN

▶ CRÓNICA

- Crónica de Legislación Española 229
Ana Belén Campuzano

JURISPRUDENCIA

▶ COMENTARIO

- La refinanciación del concurso (comentario del AJM 1 de Madrid de 18 de diciembre de 2018) 257
Marta Flores Segura

▶ RESEÑA DE RESOLUCIONES JUDICIALES EN MATERIA PRECONCURSAL

- Reseña de resoluciones judiciales 279
María Luisa Sánchez Paredes
Marta Flores Segura

▶ RESEÑA DE RESOLUCIONES JUDICIALES EN MATERIA CONCURSAL

- Reseña de resoluciones judiciales 315
María Luisa Sánchez Paredes
Marta Flores Segura

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO EN MATERIA CONCURSAL (2018)

- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia concursal (2018) 451
María Luisa Sánchez Paredes

▶ RECENSIÓN

- Recensión al libro "La separación de la masa en el concurso de acreedores", de Ignacio Fernández Larrea 495
Cecilio Molina

- NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES 501

Thomson Reuters ProView. Guía de uso

REVISTA DE

Administración Pública



CENTRO DE ESTUDIOS POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES

ESTUDIOS

JOSÉ CARLOS LAGUNA DE PAZ

Ámbito de aplicación del derecho de la competencia

JOSÉ FRANCISCO FERNÁNDEZ GARCÍA

Las sociedades concesionarias de carácter instrumental y su insolvencia

LEONOR RAMS RAMOS

De supletorio a prevalente: la incidencia de la terminación en los procedimientos sancionadores establecida por la Ley 39/2015 en la normativa sectorial

MANUEL RODRÍGUEZ PORTUGUÉS

Reserva de jurisdicción y libertad del legislador para optar entre penas y sanciones administrativas

NURIA RUIZ PALAZUELOS

Anulación y poderes del juez: las enseñanzas del caso francés

208

enero/abril
2019

ESTUDIOS

JURISPRUDENCIA

CRÓNICA
ADMINISTRATIVA

BIBLIOGRAFÍA

SUMARIO

Núm. 208, enero/abril 2019

PROFESOR D. JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ *IN MEMORIAM* 11-14

ESTUDIOS

JOSÉ CARLOS LAGUNA DE PAZ

Ámbito de aplicación del derecho de la competencia 17-49

JOSÉ FRANCISCO FERNÁNDEZ GARCÍA

Las sociedades concesionarias de carácter instrumental y su insol-
vencia 51-99

LEONOR RAMS RAMOS

De supletorio a prevalente: la incidencia de la terminación en los
procedimientos sancionadores establecida por la Ley 39/2015 en
la normativa sectorial 101-150

MANUEL RODRÍGUEZ PORTUGUÉS

Reserva de jurisdicción y libertad del legislador para optar entre
penas y sanciones administrativas 151-178

NURIA RUIZ PALAZUELOS

Anulación y poderes del juez: las enseñanzas del caso francés. . . 179-220

JURISPRUDENCIA

COMENTARIOS MONOGRÁFICOS

MIGUEL SÁNCHEZ MORÓN

La consagración del funcionario interino indefinido 223-238

BELÉN MARINA JALVO

Algunas precisiones sobre los presupuestos y el alcance del con-
trol judicial de la inactividad reglamentaria al hilo de la Sentencia
del Tribunal Supremo de 5 de abril de 2018 239-263

NOTAS DE JURISPRUDENCIA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
(T. FONT I LLOVET, A. PEÑALVER I CABRÉ, F. RODRÍGUEZ PONTÓN Y
J. TORNOS MAS) 265-277

NOTAS DE JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS (O. BOUAZZA ARIÑO) 279-298

FRANCESC J. RODRÍGUEZ PONTON

Ayudas de Estado ilegales, obligación de recuperación y reclamación patrimonial: la reaparición del caso de las *vacaciones fiscales vascas*. 299-324

ALONSO ARROYO E IVÁN RODRÍGUEZ FLORIDO

La demolición de inmuebles y el artículo 108.3 LJCA: análisis de los recientes pronunciamientos judiciales 325-355

CRÓNICA ADMINISTRATIVA ESPAÑOLA Y DE LA UE

ESPAÑOLA Y DE LA UNIÓN EUROPEA

ANTONIO JIMÉNEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ

Crónica del Congreso de 2018 de la Asociación de profesores alemanes de Derecho del Estado (Bonn, 4 y 5 de octubre). 357-378

FERNANDO GONZÁLEZ BOTIJA

La prohibición del teléfono móvil en las escuelas en Francia 379-401

INMACULADA REVUELTA PÉREZ

Estándar del inversor prudente y confianza legítima 403-430

BIBLIOGRAFÍA

RECENSIONES Y NOTICIAS DE LIBROS

J. AGUDO GONZÁLEZ: *La función administrativa de control: una teoría del control orientada a la configuración de un sistema de justicia administrativa*, por Héctor Iglesias Sevillano. 433-437

IRENE ARAGUÁS GALCERÀ: *La transparencia en el ejercicio de la potestad reglamentaria*, por Josep M. Aguirre i Font. 438-441

CARLO BOTTARI: *Profili innovativi del sistema sanitario*, por Joaquín Tornos Mas 441-444

TOMÁS CANO CAMPOS: *Sanciones Administrativas*, Madrid, Francis Lefebvre, 2018, 242 págs. Por Carmen Martín Fernández. 445-450

ANTONIO GARCÍA JIMÉNEZ: *Las conexiones entre contratación administrativa e innovación*, por Juan José Rastrollo Suárez. 450-453

RAFAEL GÓMEZ-FERRER RINCÓN: <i>La desvinculación como técnica de regulación. De las transferencias de aprovechamiento urbanístico al comercio de derechos de emisión</i> , por Carlos Padrós Reig	453-456
FERNANDO LÓPEZ RAMÓN (ED.): <i>El patrimonio natural en Europa y Latinoamérica</i> , por José Miguel Beltrán Castellanos	457-461
ÍNDICE ANUAL 2018 NÚMS. 205-207	463-474

REVISTA DE Derecho Comunitario Europeo



**IN MEMORIAM. GIL CARLOS RODRÍGUEZ
IGLESIAS**

EDITORIAL

PAZ ANDRÉS SÁENZ DE SANTAMARÍA

Un Tribunal a la altura de sus responsabilidades:
el *Brexit* ante el TJUE

ESTUDIOS

MILLÁN REQUENA CASANOVA

Libre circulación de los matrimonios del mismo
sexo en la Unión Europea

NURIA MARCHAL ESCALONA

El desplazamiento de trabajadores en el marco
de una prestación transnacional de servicios

AINHOA LASA LÓPEZ

El Pilar Europeo de Derechos Sociales

MARÍA CRUZ BARREIRO CARRIL

La controvertida base jurídica de la Directiva
antielusión fiscal

**ROSER CASANOVA MARTÍ Y ELISABET
CERRATO GURI**

La orden europea de investigación para la obtención
de prueba transfronteriza en el proceso penal
español

NOTAS

MARIACATERINA LA BARBERA

La vulnerabilidad como categoría en construcción
en la jurisprudencia del TEDH

62

Año 23

enero/abril

2019

ESTUDIOS



NOTAS



JURISPRUDENCIA



RECENSIONES

SUMARIO

Año 23. Núm. 62, enero/abril 2019

In memoriam. Gil Carlos Rodríguez Iglesias (1946-2019) 11-15

EDITORIAL

PAZ ANDRÉS SÁENZ DE SANTAMARÍA

Un Tribunal a la altura de sus responsabilidades: el *Brexit* ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. 17-37

ESTUDIOS

MILLÁN REQUENA CASANOVA

Libre circulación de los matrimonios del mismo sexo celebrados en el territorio de la Unión Europea: consecuencias del asunto *Coman y otros* 41-79

NURIA MARCHAL ESCALONA

El desplazamiento de trabajadores en el marco de una prestación transnacional de servicios: hacia un marco normativo europeo más seguro, justo y especializado 81-116

AINHOA LASA LÓPEZ

El Pilar Europeo de Derechos Sociales: un análisis desde las coordenadas del constitucionalismo de mercado europeo 117-154

MARÍA CRUZ BARREIRO CARRIL

La controvertida base jurídica de la Directiva antielusión fiscal. Un análisis a la luz de reglas de vinculación 155-196

ROSER CASANOVA MARTÍ Y ELISABET CERRATO GURI

La emisión de una orden europea de investigación para la obtención de prueba transfronteriza y su introducción en el proceso penal español. 197-232

NOTAS

MARIACATERINA LA BARBERA

La vulnerabilidad como categoría en construcción en la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos: límites y potencialidad. 235-257

JURISPRUDENCIA

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

FERNANDO CASTILLO DE LA TORRE Y PETRA NEMECKOVA

Crónica de Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, septiembre-diciembre 2018 261-317

TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS

SALVADOR CUENCA CURBELO

Crónica de jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, septiembre-diciembre 2018 319-348

BIBLIOGRAFÍA

RECENSIONES

JUAN SANTOS VARA y SOLEDAD RODRÍGUEZ SÁNCHEZ-TABERNERO (eds.): *The democratisation of EU international relations through EU law*, por Carmen Martínez Capdevila 351-354

CARLOS J. MOREIRO GONZÁLEZ: *El procedimiento acelerado en el Tribunal de Justicia de la Unión Europea*, por Manuel López Escudero 355-356

FERNANDO ESTEBAN DE LA ROSA (dir.) y OZANA OLARIU (coord.): *La resolución de conflictos de consumo. La adaptación del Derecho español al marco europeo de resolución alternativa (ADR) y en línea (ODR)*, por María José Catalán Chamorro 357-360

TABLE OF CONTENTS

Year 23. Issue 62, January/April 2019

In memoriam. Gil Carlos Rodríguez Iglesias (1946-2019) 11-15

EDITORIAL

PAZ ANDRÉS SÁENZ DE SANTAMARÍA

A Court that lives up to its responsibilities: The Brexit before the Court of Justice of the European Union 17-37

STUDIES

MILLÁN REQUENA CASANOVA

Free movement of same-sex marriages in the territory of the European Union: Consequences of the *Coman and others* case. 41-79

NURIA MARCHAL ESCALONA

The posting of workers in the framework of a provision of a service: Towards a safer, fairer and specialised European framework. 81-116

AINHOA LASA LÓPEZ

The European Pillar of Social Rights: An analysis from the coordinates of European market constitutionalism. 117-154

MARÍA CRUZ BARREIRO CARRIL

The controversial legal basis of the anti-tax avoidance Directive. An analysis in the light of the linking rules 155-196

ROSER CASANOVA MARTÍ Y ELISABET CERRATO GURI

The issuance of European investigation orders for cross-border evidences and its introduction in the Spanish criminal procedure. 197-232

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Mayo-junio 2019 • Fundada en 1913

REUS
EDITORIAL

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Mayo-junio
2019

Publicación bimestral

SUMARIO

DE NUEVO, SOBRE PISOS TURÍSTICOS Y COMUNIDADES DE VECINOS: A PROPÓSITO DEL NUEVO ART. 17.12 LPH, por Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, págs. 3-33

LA FALSA ATRIBUCIÓN DE LA PATERNIDAD COMO HECHO GENERADOR DE DAÑO MORAL, por María Paz Sánchez González, págs. 35-59

LA OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN AL VIAJERO CONTRATANTE DE VIAJES COMBINADOS, por Aránzazu PÉREZ Moriones, págs. 61-96

LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS VULNERABLES: LOS INSTITUTOS DE PROTECCIÓN EN EL SISTEMA LEGAL ITALIANO, por Vitulia Ivone, págs. 97-112

TABLE OF CONTENTS

AGAIN, ON TOURIST FLOORS AND COMMUNITIES OF NEIGHBORS, por Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, págs. 3-33

THE FALSE ATTRIBUTION OF PATERNITY AS A SOURCE OF NON-PECUNIARY DAMAGE, por María Paz Sánchez González, págs. 35-59

THE OBLIGATION OF INFORMATION TO THE CONTRACTING TRAVELLER OF PACKAGE TRAVELS, por Aránzazu PÉREZ Moriones, págs. 61-96

THE RIGHTS OF VULNERABLE PEOPLE: THE PROTECTION INSTITUTES IN THE ITALIAN LEGAL SYSTEM, por Vitulia Ivone, págs. 97-112

FUNDADA POR

Felipe Clemente de Diego
José M.ª Navarro de Palencia
el 15 de octubre de 1913

CONSEJO DE REDACCIÓN

Eduardo Galán Corona
Catedrático de Derecho Mercantil
de la Universidad de Salamanca

Ana Díaz Martínez
Profesora titular de Derecho civil
acreditada para Catedrática de
la Universidad de Santiago de
Compostela

Isabel González Pacanowska
Catedrática de Derecho Civil
de la Universidad de Murcia

Cristina Guilarte Martín-Calero
Catedrática de Derecho Civil
de la Universidad de Valladolid

Miquel Martín Casals
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Gerona

Juan Antonio Moreno Martínez
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Alicante

Antonio Pau Pedrón
Registrador de la Propiedad
de Madrid

Antonio B. Perdices Huetos
Catedrático de Derecho Mercantil
de la Universidad Autónoma
de Madrid

CONSEJO ASESOR INTERNACIONAL

Prof. D. Guido Alpa
Catedrático de Derecho Civil de la
Universidad «La Sapienza» de Roma

Prof. D. Hernán Corral Talciani
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de los Andes

Prof. Dr. Ewoud Hondius
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Utrecht

Prof. D. Bernhard A. Koch
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Innsbruck

**Prof. Dr. Jean-Jacques
Lemouland**
Catedrático de Derecho Privado
de la Universidad de Pau
et des Pays de l'Adour

Pf. Dra. Noemí Lidia Nicolau
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Rosario

Prof. Dr. Antonio Pinto Monteiro
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Coimbra

Prof. Dr. h.c. Reiner Schulze
Catedrático de Derecho Civil Alemán
y Europeo de la Universidad de
Münster

Prof. Dr. Matthias F. Storme
Catedrático de Derecho Mercantil
y de la insolvencia ordinario de la
Universidad Católica de Lovaina y
extraordinario de la Universidad de
Amberes

Prof. Dr. Simon Whittaker
Catedrático de Derecho Comparado
Europeo de la Universidad de Oxford

DIRECTORA

Silvia Díaz Alabart

Catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

SECRETARIA DEL CONSEJO DE REDACCIÓN

M.ª Patricia Represa Polo

Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

Indexada en las bases de datos ISOC, DICE (CSIC), RESH, Latindex,
IN-RECEJ, MIAR, IFLP, RAS, REGESTA IMPERII y DIALNET

REVISTA DE

DERECHO URBANÍSTICO *y medio ambiente*

DIRECTOR DON FRANCISCO JOSÉ ALEGRÍA MARTÍNEZ DE PINILLOS

URBANISMO

FELIPE IGLESIAS GONZÁLEZ

La ordenación urbanística de los terrenos inundables

JUAN ALEMANY GARCÍAS

La vía de hecho en el procedimiento de expropiación forzosa

EDUARDO DE SANTIAGO e ISABEL GONZÁLEZ

Más allá de la línea del suelo urbano: categorías o regímenes específicos para las zonas de borde de los pequeños municipios en la normativa autonómica y las normas subsidiarias provinciales

MEDIO AMBIENTE

FERRAN PONS CÀNOVAS

Resiliencia de la costa a los impactos del cambio climático después de la reforma de la normativa costera



PREMIO NACIONAL
DE URBANISMO

AÑO LIII • NÚM. 329 • ABRIL-MAYO 2019

RU

Revista de
DERECHO
URBANISTICO

y medio ambiente

Teléf. 91 574 64 11 - Fax 91 504 15 58

rdu@rdu.es

www.rdu.es

SUMARIO DEL NÚMERO 329

	<u>Págs.</u>
URBANISMO	
<i>La ordenación urbanística de los terrenos inundables</i>	19
Por FELIPE IGLESIAS GONZÁLEZ.	
<i>La vía de hecho en el procedimiento de expropiación forzosa</i>	55
Por JUAN ALEMANY GARCÍAS.	
<i>Más allá de la línea del suelo urbano: categorías o regímenes específicos para las zonas de borde de los pequeños municipios en la normativa autonómica y las normas subsidiarias provinciales</i>	77
Por EDUARDO DE SANTIAGO e ISABEL GONZÁLEZ.	
MEDIO AMBIENTE	
<i>Resiliencia de la costa a los impactos del cambio climático después de la reforma de la normativa costera</i>	125
Por FERRAN PONS CÀNOVAS.	

REVISTA ESPAÑOLA DE
**DERECHO
ADMINISTRATIVO**
CRÓNICAS DE JURISPRUDENCIA

El TJUE declara la naturaleza transmisible mortis causa del derecho a la remuneración de las vacaciones anuales no disfrutadas

Condena a Turquía por mantener en prisión provisional a un dirigente político kurdo durante más de dos años

Los acuerdos de las Salas de Gobierno de los Tribunales Superiores de Justicia, son actos de naturaleza jurisdiccional y no administrativa, por lo que no procede la interposición de un recurso de alzada

Se desestima la pretensión del recurrente, soldado de tropa, de que se entienda estilmada por silencio la solicitud que hizo de ser nombrado militar de carrera

El procedimiento de deslinde es eminentemente administrativo y en nada incide sobre el derecho de propiedad de determinadas fincas

Existe una obligación para los municipios de pavimentar las vías públicas, incluso a requerimiento de propietarios no empadronados

Se reconoce la responsabilidad patrimonial del Estado por la falta de protección a una mujer que resultó asesinada en un caso de violencia de género

Y muchas más resoluciones interesantes en las páginas interiores...

DIRECTOR
MIGUEL SÁNCHEZ MORÓN

INCLUYE LA REVISTA EN
SOPORTE ELECTRÓNICO,
**THOMSON REUTERS
PROVIEW™**

NÚM. 197
ABRIL 2019



CIVITAS



THOMSON REUTERS

SUMARIO

EDITORIAL

Editorial.....	11
<i>Miguel Sánchez Morón</i>	

CRÓNICAS DE JURISPRUDENCIA

Derecho de la Unión Europea	19
<i>Juana Morcillo Moreno</i>	
<i>José María Magán Perales</i>	
<i>Pablo Meix Cereceda</i>	
<i>Nuria Ruíz Palazuelos</i>	
<i>Francisco Sánchez Rodríguez</i>	

Derechos fundamentales y libertades públicas	47
<i>Javier García Roca</i>	
<i>Rafael Bustos Gisbert</i>	
<i>Encarna Carmona Cuenca</i>	
<i>Guillermo Escobar Roca</i>	
<i>María Isabel González Pascual</i>	
<i>Joaquín Brage Camazano</i>	
<i>María Díaz Crego</i>	
<i>Argelia Queralt Jiménez</i>	
<i>Ignacio García Vitoria</i>	
<i>Mario Hernández Ramos</i>	
<i>Miguel Pérez-Moneo</i>	
<i>Mónica Arenas Ramiro</i>	
<i>Yolanda Fernández Vivas</i>	
<i>Juan Manuel Herreros López</i>	

Fuentes.....	95
<i>Ana de Marcos Fernández</i>	
<i>Juan Antonio Chinchilla Peinado</i>	
Actos administrativos y procedimiento de las administraciones públicas.....	115
<i>Mónica Domínguez Martín</i>	
<i>Lucía López de Castro García-Morato</i>	
<i>Blanca Rodríguez-Chaves Mimbreno</i>	
Contratación Pública.....	135
<i>José Antonio Moreno Molina</i>	
<i>Isabel Gallego Córcoles</i>	
<i>Francisco Puerta Seguido</i>	
<i>Jesús Punzón Moraleda</i>	
Organización administrativa.....	153
<i>Miguel Casino Rubio</i>	
<i>Jesús del Olmo Alonso</i>	
<i>Vanesa Rodríguez Ayala</i>	
<i>Miguel Sánchez Morón</i>	
Derecho Administrativo Sancionador.....	173
<i>Lucía Alarcón Sotomayor</i>	
<i>Antonio María Bueno Armijo</i>	
<i>Manuel Izquierdo Carrasco</i>	
<i>Manuel Rebollo Puig</i>	
<i>Teresa Acosta Penco</i>	
<i>Carmen Martín Fernández</i>	
Expropiación Forzosa.....	217
<i>Manuel Novo Foncubierta</i>	
<i>Juan Antonio Carrillo Donaire</i>	
Responsabilidad administrativa.....	241
<i>Emilio Guichot Reina</i>	
Función pública.....	257
<i>Miguel Sánchez Morón</i>	
<i>Belén Marina Jalvo</i>	
<i>Josefa Cantero</i>	
<i>Jesús Fuentetaja</i>	
<i>Luis F. Maeso Seco</i>	

Urbanismo	287
<i>Francisco Delgado Piqueras</i>	
<i>Purificación López Toledo</i>	
<i>Antonio Villanueva Cuevas</i>	
Bienes públicos y patrimonio cultural.....	299
<i>Eloy Colom Piazuero</i>	
<i>Antonio Eduardo Embid Tello</i>	
<i>Ismael Jiménez Compaired</i>	
<i>Lucía Molinos Rubio</i>	
<i>Beatriz Setuáin Mendía</i>	
<i>Patricia Valcárcel Fernández</i>	
<i>Antonio Embid Irujo</i>	
Medio ambiente.....	325
<i>Antonio Eduardo Embid Tello</i>	
<i>Ismael Jiménez Compaired</i>	
<i>Lucía Molinos Rubio</i>	
<i>Sergio Salinas Alcega</i>	
<i>Beatriz Setuáin Mendía</i>	
<i>Patricia Valcárcel Fernández</i>	
<i>Antonio Embid Irujo</i>	
Derecho administrativo económico	355
<i>Ricard Gracia Retortillo</i>	
<i>Josep Mollevi i Bortolo</i>	
<i>Joaquín Tornos Mas</i>	
<i>Marc Vilalta I Reixach</i>	
Bienestar, deporte, consumo, educación, extranjería y sanidad.....	375
<i>Iñaki Agirreazkuenaga Zigorruga</i>	
<i>Edorta Cobreros Mendazona</i>	
Procedimiento contencioso-administrativo y conflictos jurisdiccionales.....	385
<i>Fernando J. Alcantarilla Hidalgo</i>	
Reglas de publicación	399
<i>Thomson Reuters ProView. Guía de uso</i>	

REVISTA JURÍDICA DEL NOTARIADO



octubre-diciembre 2018

ESPAÑA



ESTUDIOS DOCTRINALES

DICTAMINA, QUE ALGO QUEDA

RECENSIONES

COMENTARIOS A SENTENCIAS Y RESOLUCIONES

SUMARIO

ESTUDIOS DOCTRINALES

NUEVAS VÍAS JURÍDICAS DE ACCESO A LA VIVIENDA	11
Gabriel García Cantero	
EN TORNO A LAS ACTAS DE PRESENCIA	49
Antonio Linage Conde	
LA PROTECCIÓN CONTRACTUAL DEL CONSUMIDOR EN EL 40 ANIVERSARIO DE LA CONSTITUCIÓN. UN DIÁLOGO ENTRE TRIBUNALES: TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA, TRIBUNAL SUPREMO	121
Isabel González Pacanowska	
CONCESIÓN DE UN PLAZO SUPLEMENTARIO O ADICIONAL PARA CUMPLIR Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	153
Henar Álvarez Álvarez	
EL ENVÍO DE LAS CANTIDADES A UNA CUENTA DEL NOTARIO CON DESTINO AL PAGO DE COMPRAVENTAS U OTROS NEGOCIOS JURÍDICOS: PLANTEAMIENTO JURÍDICO Y ECONÓMICO	235
Álvaro Delgado Truyols	

LA CUESTIONADA COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PARA DELIMITAR LOS USOS PERMITIDOS EN SUS ELEMENTOS PRIVATIVOS	255
M ^a Mar Manzano Fernández	
PROPUESTA DE REFORMA DEL REGLAMENTO NOTARIAL EN MATERIA DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO	295
José Manuel Vara González	
SOBRE LA NATURALEZA UNIVERSAL O PARTICULAR DEL LLAMAMIENTO DEL CÓNYUGE VIUDO A LA HERENCIA.....	369
Luis Javier Gutiérrez Jerez	
LA INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA. CONSIDERACIONES A LA LUZ DE LA REFORMA DEL ARTÍCULO 206 DE LA LEY HIPOTECARIA POR LA LEY 13/2015, Y DE LA LEY 40/2015 DE RÉGIMEN JURÍDICO DEL SECTOR PÚBLICO	395
Álvaro Cordero Taborda	
DICTAMINA, QUE ALGO QUEDA	
DICTAMINA, QUE ALGO QUEDA.....	445
Víctor M. Garrido de Palma	
RECENSIONES	
LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CELEBRADOS CON CONSUMIDORES A LA LUZ DEL DERECHO Y LA JURISPRUDENCIA COMUNITARIA Y ESPAÑOLA. EDITORIAL REUS (COLECCIÓN CLAVES DE LA JURISPRUDENCIA). MADRID, 2018. 414 pp.	451
Esther Muñiz Espada (Autor: Pablo Amat Llobart)	
SINOPSIS DE LA OBRA "LA PARTICIÓN CONVENCIONAL" DE MANUEL ESPEJO LERDO DE TEJADA	471
Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez	

COMENTARIOS A SENTENCIAS Y RESOLUCIONES

EL PODER DE REPRESENTACIÓN EXTINGUIDO Y LA PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS DE BUENA FE. Consideraciones sobre la STS 19 julio 2018 (RJ2018\4500).
Manuel Espejo Lerdo de Tejada

491

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO



Año XCV •

Mayo-Junio

• Núm. 773

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

FUNDADA EN 1925

por

D. Jerónimo González Martínez

Dedicada, en general, al estudio
del Ordenamiento Civil y Mercantil,
y especialmente al Régimen Hipotecario

Año XCV • Mayo-Junio 2019 • Núm. 773

REVISTA BIMESTRAL



Todos los trabajos son originales.
La Revista no se identifica necesariamente con las
opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Dirección de la RCDI: Diego de León, 21.—28006 Madrid.—Tel. 91 270 17 62
www.revistacritica.es
revista.critica@corpme.es

© Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España
I.S.S.N.: 0210-0444
I.S.B.N.: 84-500-5636-5
Depósito legal: M. 968-1958
Marca Comunitaria N.º 013296281

Imprime: J. SAN JOSÉ, S. A.
Manuel Tovar, 10 - 2.ª planta
28034 Madrid

No está permitida la reproducción total o parcial de esta revista, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

CONSEJO DE REDACCIÓN

Presidente

Francisco Javier Gómez Gáligo
Registrador de la Propiedad adscrito
a la DGRN

Comisión ejecutiva

María Emilia Adán
Decana del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

Juan Luis Gimeno Gómez Lafuente
Director del Servicio de Estudios del Colegio
de Registradores de la Propiedad y Mercantiles
de España

Francisco Marín Castán
Presidente de la Sala 1ª del Tribunal Supremo

Francisco Javier Gómez Gáligo
Presidente de la Revista Crítica
de Derecho Inmobiliario

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad

Celestino Pardo Núñez
Registrador de la Propiedad

Secretario

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad

Consejeros

Eugenio Fernández Cabaleiro
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Fernando Muñoz Cariñanos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

José Manuel García García
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Antonio Pau Pedrón
Ex Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

José Poveda Díaz
Ex Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

Juan Pablo Ruano Borrella
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Joaquín Rams Albesa
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

Juan Sarmiento Ramos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Carlos Lasarte Álvarez
Catedrático de Derecho Civil
UNED Madrid

Antonio Manuel Morales Moreno
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

Ángel Rojo Fernández-Río
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Fernando Curiel Lorente
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Francisco Javier Gómez Gállego
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Juan María Díaz Fraile
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Fernando Pedro Méndez González
Ex Decano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Vicente Domínguez Calatayud
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Celestino Pardo Núñez
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Eugenio Rodríguez Cepeda
Ex Decano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Juan José Pretel Serrano
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Alfonso Candau Pérez
Ex Decano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Luis Fernández del Pozo
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Cándido Paz-Ares Rodríguez
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Gonzalo Aguilera Anegón
Ex Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles
de España

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Carmen Alonso Ledesma
Catedrática Emérita de Derecho Mercantil
Universidad Complutense de Madrid

Andrés de la Oliva Santos
Catedrático Emérito de Derecho Procesal
Universidad Complutense de Madrid

Fernando de la Puente Alfaro
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Joaquín Delgado Ramos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Manuel Espejo Lerdo de Tejada
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

Antonio Fernández de Buján
Catedrático de Derecho Romano
Universidad Autónoma de Madrid

María Paz García Rubio
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de Santiago

Eugenio Gomeza Eleizalde
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Vicente Guilarte Gutiérrez
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Valladolid

Guillermo Jiménez Sánchez
Catedrático Emérito de Derecho Mercantil
Universidad de Sevilla

Francisco Marín Castán
Presidente de la Sala Primera del Tribunal
Supremo

Cristina Martínez Ruiz
Registradora de la Propiedad y Mercantil

Fernando Pantaleón Prieto
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

María Ángeles Parra Lucán
Magistrada de la Sala Primera
del Tribunal Supremo
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de Zaragoza

Juana Pulgar Ezquerro
Catedrática de Derecho Mercantil
Universidad Complutense de Madrid

Encarnación Roca Trías
Magistrada del Tribunal Constitucional

Ignacio Sancho Gargallo
Magistrado de la Sala Primera
del Tribunal Supremo

Ignacio Tirado Martí
Profesor de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Ángel Valero Fernández-Reyes
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Fátima Yáñez Vivero
Catedrática de Derecho Civil
UNED Madrid

Manuel Ballesteros Alonso
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Guadalupe Hernández-Gil Álvarez-Cienfuegos
Secretaria General del Consejo de Estado

Piedad García-Escudero Márquez
Catedrática de Derecho Constitucional
de la UCM y Letrada de las Cortes Generales

Pilar Palazón Valentín
Registradora de la Propiedad

SUMARIO / SUMMARY

Págs.

ESTUDIOS / STUDIES

- AGUIRRE FERNÁNDEZ, Basilio J.: «Designación de los árbitros: principios y mecanismos que garantizan su imparcialidad. Referencia al ejercicio de funciones arbitrales por registradores de la propiedad y notarios» / *Designation of the arbitrators: principles and mechanisms to guarantee their impartiality. Arbitration by land registrars and notaries*..... 1105
- CASADO CASADO, Belén María: «Eficacia del pacto de asunción de deuda hipotecaria entre esposos, codeudores solidarios» / *Effectiveness of the mortgage debt assumption agreement between spouses, solidarity co-debtors*..... 1183
- HERBOSA MARTÍNEZ, Inmaculada: «Los criterios objetivos de integración del contrato: supuestos en que se admiten y alcance de su función» / *The integration of the contract by means of objective criteria: cases in which they are admitted and the scope of their function* 1215

ESTUDIOS LEGISLATIVOS / LEGISLATIVE STUDIES

- FANDOS PONS, Pedro: «Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad: la calificación registral gráfica» / *The geographical repercussions of the mortgage principles after Law 13/2015, of June 24 (II): The principle of legality: the graphic registration qualification* 1247

DICTÁMENES Y NOTAS / LEGAL OPINIONS AND NOTES

DURÁN RIVACOBRA, Ramón: «Derecho Civil Histórico de Castilla y Constitución (Actual vigencia de "Los Estados del Duque de Medinaceli")» / <i>Historic Law of Castilian versus Constitution</i>	1299
--	------

DERECHO COMPARADO / COMPARATIVE LAW

FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, Marta, ALFARO GUILLÉN, Yanet, ROSA-BAL ROBAINA, Yuniel: «Publicidad, seguridad jurídica y tercero inmobiliario. Apuntes teóricos y jurisprudenciales de cara al debate de su necesaria protección en Cuba» / <i>Advertising, legal certainty and third party real estate. Theoretical and jurisprudential notes for the debate on its necessary protection in Cuba</i>	1347
--	------

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL / RESOLUTIONS OF DIRECTORATE OF NOTARIES AND REGISTRIES

Resumen de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, coordinado por Juan José JURADO JURADO	1379
--	------

ESTUDIOS JURISPRUDENCIALES / JUDICIAL STUDIES

1. DERECHO CIVIL:

1.1. Parte general:

— «La guarda para la adopción y las relaciones personales de menores «preadoptados» con la familia biológica» / <i>The guard for the adoption and personal relations of minors with the biological family</i> , por María Isabel DE LA IGLESIA MONJE	1457
--	------

1.2. Derecho de familia:

— «La pensión compensatoria y su situación actual: cuestiones jurisprudenciales» / <i>The compensatory pension and its current situation: jurisprudential issues</i> , por Juan Faustino DOMÍNGUEZ REYES	1470
--	------

1.3. Derechos reales:

— «Estudio jurisprudencial del derecho de retracto arrendaticio» / <i>The right of first offer of the tenant</i> , por María GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA	1500
--	------

1.4. Sucesiones:	
— «Ausencia de competencia registral y notarial para la declaración de ineficacia de legado: la causa falsa como móvil y la aplicación analógica del 767 en el derecho común» / <i>Lack of competence of the property registrar and notary for the declaration of inefficiency of legacy: the false cause as motive and the analogical application of the 767 in the ordinary law</i> , por M ^a Fernanda MORETÓN SANZ	1520
1.5. Obligaciones y Contratos:	
— «Los intereses de demora en la jurisprudencia y en la ley de contratos de crédito inmobiliario» / <i>The delay interests in the jurisprudence and in the Act 5/2019 of real estate credit contracts</i> , por Beatriz SÁENZ DE JUBERA HIGUERO	1546
1.6. Responsabilidad civil:	
— «Responsabilidad civil y consecuencias derivadas del incumplimiento del deber de fidelidad: una cuestión de género» / <i>Civil liability and consequences for breaching the duty of fidelity: a gender issue</i> , por Esther MONTERROSO CASADO.....	1558
1.7. Concursal:	
— «Breve introducción al fenómeno del <i>crowdfunding</i> inmobiliario en España» / <i>Brief introduction to the phenomenon of real estate crowdfunding in Spain</i> por Teresa Asunción JIMÉNEZ PARÍS	1577
2. MERCANTIL:	
— «Reparto de gastos hipotecarios» / <i>Distributions of mortgage expenses</i> por Francisco REDONDO TRIGO	1602
3. URBANISMO: coordinado por el Despacho Jurídico y Urbanístico Laso & Asociados.	
— «Procedimiento expropiatorio de fijación de justiprecio y doble inmatriculación» / <i>Valuation procedure regarding expropriated assets and double registration</i> , por Vicente LASO BAEZA.....	1620

4.1. DERECHO BANCARIO

- «Jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo en materia de cláusulas abusivas en productos bancarios. Especial referencia a préstamos hipotecarios» / *The recent jurisprudence of the Supreme Court of Spain concerning unfair contract terms, especially referred to mortgage loans*, por José María BLANCO SARA-LEGUI y Raquel BLÁZQUEZ MARTÍN 1632

4.2. DERECHO BANCARIO

- «Nulidad de la condición general de asunción de gastos de los préstamos hipotecarios y consecuente distribución y devolución de los mismos (notaría y registro de constitución y cancelación de la hipoteca, tasación y gestoría) conforme a las SSTs de 23 de diciembre de 2015, de 23 de enero de 2019 y resto de jurisprudencia del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales» / *Nullity of the general condition of costs assumption in mortgage loans and its corresponding distribution and payment (notary and registry of the execution and the cancellation of the mortgage, appraisal and agency's service costs) according to the judgments of the Spanish Supreme Court rendered on December 23rd 2015, January 23rd 2019 and the remaining case law rendered by the said Court and lower courts*, por Héctor Daniel MARÍN NARROS 1651

ACTUALIDAD JURÍDICA / LEGAL NEWS

Información de actividades 1691

RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS / BIBLIOGRAPHY INFORMATION

«*La partición convencional*», Ediciones Olejnik. Argentina, 2019. 341 pp., de Manuel ESPEJO LERDO DE TEJADA, por Diego VIGIL DE QUIÑONES OTERO 1697

«Las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios celebrados con consumidores a la luz del Derecho y la jurisprudencia Comunitaria y Española», edit. Reus, Madrid, 2018, 414 págs., P. AMAT LLOMBART, por Laura ZUMAQUERO GIL 1699