

**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. 70 (3ª Época) • OCTUBRE 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

**IV. NORMAS**

**B.O.E**

- 02 Jefatura del Estado. (J.E.)
- 05 Consejo General del Poder judicial. (C.G.P.J.)
- 06 Ministerio de Justicia. (M.J.)
- 14 Ministerio de Fomento. (M.F.)
- 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)
- 27 Ministerio de Economía y Empresa. (ECE)
- 28 Ministerio de Hacienda. (HAC)
- 29 Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social. (TMS)
- 30 Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación. (AUC)

- 34 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. (APA)
- 35 Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social. (SCB)
- 36 Ministerio para la Transición Ecológica. (TEC)
- 37 Tribunal Constitucional
- 39 Junta Electoral Central (JEC)

#### CC.AA

Andalucía

Aragón

Cataluña

Extremadura

Comunidad Foral de Navarra

#### 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)*
- 3. No publicadas en el B.O.E
  - 3.1. Auditores. *(Por José Ángel García Valdecasas Butrón)*

#### 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

- **CELEBRACIÓN V CONGRESO NACIONAL DE REGISTRADORES DE ESPAÑA. <<INNOVACIÓN TECNOLÓGICA Y DERECHO EUROPEO>>**. SEVILLA, 3 Y 4 DE OCTUBRE.

<http://www.registradores.org/>

- **CONCURSO ORDINARIO DE REGISTROS**. Resolución de 21 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario n.º 305 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/24/pdfs/BOE-A-2019-15249.pdf>

- **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA**. Resolución de 21 de octubre de 2019, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas del Departamento de Justicia, por la que se convoca el concurso ordinario n.º 305 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/24/pdfs/BOE-A-2019-15251.pdf>

- **BIENES MUEBLES. FINANCIACIÓN. MODIFICACIÓN DE LA CLÁUSULA PARA EL CÁLCULO DE INTERESES EN LOS MODELOS DE CONTRATO DE FINANCIACIÓN APROBADOS CON LETRAS DE IDENTIFICACIÓN L-AS-1 Y F-AS-5**. Resolución de 7 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se autoriza la modificación de la cláusula para el cálculo de intereses en los modelos de contrato de financiación aprobados con letras de identificación L-AS-1 y F-AS-5, para la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/24/pdfs/BOE-A-2019-15265.pdf>

- **IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS. Minusvalía en la transmisión de un bien inmueble sin entrar a valorar la prueba documental aportada, consistente en las escrituras de compra y venta**. T.C. Sala Segunda. Sentencia 107/2019, de 30 de septiembre de 2019. Recurso de amparo 1588-2017. Promovido por Inves, SA, respecto de la sentencia de un juzgado de lo contencioso-administrativo de Madrid que desestimó su demanda de devolución del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: resolución judicial que rechaza la alegación de minusvalía en la transmisión de un bien inmueble sin entrar a valorar la prueba documental aportada, consistente en las escrituras de compra y venta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15674.pdf>

- **PRINCIPIO DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE SEXO**. T.C. Sala Segunda. Sentencia 108/2019, de 30 de septiembre de 2019. Recurso de amparo 2925-2018. Promovido por doña María del Carmen Santacreu Tomás respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que desestimó en suplicación su demanda de tutela de derechos fundamentales. Vulneración del derecho a no padecer discriminación por razón de sexo: resolución del Instituto Nacional de Estadística que impidió la incorporación a una plaza obtenida en proceso selectivo sin valorar adecuadamente que la adjudicataria se hallaba en situación de baja por maternidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15675.pdf>

## III. CASOS PRÁCTICOS

### Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

1.- **CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA**. ¿Debe notificarse su resultado al notario y al presentante?. ¿Interrumpe el plazo para recurrir gubernativamente respecto de quién la solicitó?. ¿Aprovecha su estimación parcial a quién no la solicitó?.

2.- **DERECHO DE VUELO**. Principio de especialidad.

3.- **LEGADO A FAVOR DEL CÓNYUGE AHORA DIVORCIADO**.

4.- **HIPOTECA DEL ART. 153. BIS LH**.

5.- **HERENCIA. TESTAMENTO. PROHIBICIÓN DE DIVISIÓN. CONTADOR PARTIDOR**.

 [Casos prácticos octubre Madrid.pdf](#)

## IV. NORMAS

### B.O.E

## 02 Jefatura del Estado. (J.E.)

- **REAL DECRETO-LEY** 12/2019, de 11 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para paliar los efectos de la apertura de procedimientos de insolvencia del grupo empresarial Thomas Cook.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/12/pdfs/BOE-A-2019-14634.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 13/2019, de 11 de octubre, por el que se regula la actualización extraordinaria de las entregas a cuenta para el año 2019 de las comunidades autónomas de régimen común y de las entidades locales, en situación de prórroga presupuestaria, y se establecen determinadas reglas relativas a la liquidación definitiva de la participación de las entidades locales en los tributos del Estado, correspondiente al año 2017.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/12/pdfs/BOE-A-2019-14635.pdf>

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

- **ACUERDO** de 26 de septiembre de 2019, del Pleno del Consejo General del Poder Judicial, sobre la aplicabilidad del permiso retribuido establecido en la disposición adicional decimosexta del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, a las Juezas y Magistradas en estado de gestación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/08/pdfs/BOE-A-2019-14355.pdf>

- **ACUERDO** de 24 de julio de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se convocan elecciones para la designación de miembros de la Sala de Gobierno de la Audiencia Nacional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15128.pdf>

- **ACUERDO** de 24 de julio de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se convocan elecciones para la designación de miembros de las Salas de Gobierno de los Tribunales Superiores de Justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15130.pdf>

- **ACUERDO** de 17 de octubre de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se convoca concurso para la provisión de cargos judiciales entre miembros de la Carrera Judicial, con categoría de Juez.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/28/pdfs/BOE-A-2019-15463.pdf>

- **ACUERDO** de 17 de octubre de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se convoca concurso para la provisión de cargos judiciales entre miembros de la Carrera Judicial, con categoría de Magistrado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/28/pdfs/BOE-A-2019-15464.pdf>

## 06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **RESOLUCIÓN** de 27 de septiembre de 2019, conjunta de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia y de la Secretaría General de Universidades, por la que se designan las Comisiones evaluadoras de la segunda prueba de aptitud profesional para el ejercicio de la profesión de Abogado para el año 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/02/pdfs/BOE-A-2019-14042.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 23 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de vehículos, letras de identificación F-FC-L, y sus anexos, para ser utilizado por FCE Bank, plc, sucursal en España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14219.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 21 de agosto de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Manuel Casero Mejías, registrador de bienes muebles Central II, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/17/pdfs/BOE-A-2019-14865.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 9 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Florentín Daniel Gil Serrano, registrador de la propiedad de San Javier n.º 1, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/08/pdfs/BOE-A-2019-14336.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 30 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se declara en situación de excedencia voluntaria al notario de Villanueva de la Cañada don José Luis Mejías Gómez.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/09/pdfs/BOE-A-2019-14426.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 30 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Marbella don Juan Miguel Motos Guirao.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/09/pdfs/BOE-A-2019-14427.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 21 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario n.º 305 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/24/pdfs/BOE-A-2019-15249.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 7 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se autoriza la modificación de la cláusula para el cálculo de intereses en los modelos de contrato de financiación aprobados con letras de identificación L-AS-1 y F-AS-5, para la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/24/pdfs/BOE-A-2019-15265.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 8 de octubre de 2019, de la Dirección General de Modernización de la Justicia, por la que se resuelven solicitudes de Letrados de la Administración de Justicia sobre reconocimiento del mérito preferente del conocimiento oral y escrito de la lengua oficial y del Derecho propio de determinadas comunidades autónomas, a efectos de concursos de traslados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/25/pdfs/BOE-A-2019-15369.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 22 de octubre de 2019, de la Secretaría de Estado de Justicia, por la que se publica el Convenio con la Confederación Estatal de Personas Sordas, en materia de mejora de las condiciones de las personas sordas en el ámbito de la Administración de Justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15636.pdf>

#### 14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

- **RESOLUCIÓN** de 1 de octubre de 2019, del Centro Nacional de Información Geográfica, por la que se publica el Convenio con el Gobierno de Cantabria, para la realización del Plan Nacional de actualización de las delimitaciones territoriales en Cantabria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15155.pdf>

#### 22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 1 de octubre 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/2019/10/02/pdfs/BOE-A-2019-14065.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de octubre 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/2019/10/09/pdfs/BOE-A-2019-14479.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 17 de octubre 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/2019/10/18/pdfs/BOE-A-2019-15005.pdf>

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

- **REAL DECRETO** 537/2019, de 20 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/09/pdfs/BOE-A-2019-14423.pdf>

- **ORDEN** PCI/1019/2019, de 11 de octubre, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de septiembre de 2019, por el que se modifica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de febrero de 2019, por el que se establecen obligaciones de servicio público al prestador del servicio postal universal en las elecciones que se convoquen durante 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/12/pdfs/BOE-A-2019-14640.pdf>

- **REAL DECRETO** 599/2019, de 18 de octubre, por el que se regula la concesión directa de una subvención a la Federación Española de Municipios y Provincias para la gestión del Servicio Telefónico de Atención y Protección para víctimas de la violencia de género.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15096.pdf>

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

- **RESOLUCIÓN** de 25 de septiembre de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado en relación con la Ley 3/2019, de 17 de junio, de los espacios agrarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/16/pdfs/BOE-A-2019-14847.pdf>

## 27 Ministerio de Economía y Empresa. (ECE)

- **ORDEN** ECE/983/2019, de 26 de septiembre, por la que se regulan las características de reacción al fuego de los cables de telecomunicaciones en el interior de las edificaciones, se modifican determinados anexos del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo y se modifica la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho reglamento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/03/pdfs/BOE-A-2019-14070.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 8 de octubre de 2019, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se publica el Convenio con la Asociación Española de Profesores Universitarios de Contabilidad, para el desarrollo de la investigación y difusión en materia de contabilidad y auditoría.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/16/pdfs/BOE-A-2019-14851.pdf>

## 28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA RESOLUCIÓN** de 10 de septiembre de 2019, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 21 de septiembre de 2004, por la que se establece la estructura y organización territorial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/01/pdfs/BOE-A-2019-13901.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN** HAC/350/2019, de 5 de marzo, por la que se modifica la Orden EHA/1658/2009, de 12 de junio, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la domiciliación del pago de determinadas deudas cuya gestión tiene atribuida la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/02/pdfs/BOE-A-2019-14019.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 3 de octubre 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/2019/10/07/pdfs/BOE-A-2019-14322.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA RESOLUCIÓN** de 3 de octubre 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/2019/10/10/pdfs/BOE-A-2019-14538.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de octubre 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/2019/10/18/pdfs/BOE-A-2019-14964.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de octubre 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/2019/10/18/pdfs/BOE-A-2019-14965.pdf>

- **REAL DECRETO** 595/2019, de 18 de octubre, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/19/pdfs/BOE-A-2019-15011.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 24 de octubre 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/2019/10/28/pdfs/BOE-A-2019-15478.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 24 de octubre 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/2019/10/28/pdfs/BOE-A-2019-15479.pdf>

## 29 Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social. (TMS)

- **RESOLUCIÓN** de 3 de octubre de 2019, de la Dirección General de Trabajo, por la que se publica la relación de fiestas laborales para el año 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14552.pdf>

## 30 Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación. (AUC)

- **MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DEL TRATADO** de cooperación en materia de patentes (PCT) adoptadas el 11 de octubre de 2017 por la Asamblea de la Unión Internacional de Cooperación en materia de patentes (Unión PCT) en su 49º periodo de sesiones (21º ordinario).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/08/pdfs/BOE-A-2019-14334.pdf>

- **REAL DECRETO** 561/2019, de 9 de octubre, por el que se completa la transposición de la Directiva (UE)



2015/637 del Consejo, de 20 de abril de 2015, sobre las medidas de coordinación y cooperación para facilitar la protección consular de ciudadanos de la Unión no representados en terceros países y por la que se deroga la Decisión 95/553/CE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/10/pdfs/BOE-A-2019-14482.pdf>

- **PROTOCOLO Y SU MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO**, hechos en Madrid el 14 de enero de 2013, que modifican el Convenio entre el Reino de España y los Estados Unidos de América para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal respecto de los impuestos sobre la renta, y su Protocolo, firmado en Madrid el 22 de febrero de 1990.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/23/pdfs/BOE-A-2019-15166.pdf>

- **ENTRADA EN VIGOR** del Convenio establecido sobre la base del artículo K.3 del Tratado de la Unión Europea relativo a la extradición entre los Estados Miembros de la Unión Europea, hecho en Dublín el 27 de septiembre de 1996.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15602.pdf>

#### 34 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. (APA)

- **RESOLUCIÓN** de 4 de octubre de 2019, de la Subsecretaría, por la que se publican los índices de precios percibidos por los agricultores y ganaderos en 2018, a los efectos de la actualización de las rentas de los arrendamientos rústicos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/17/pdfs/BOE-A-2019-14900.pdf>

#### 35 Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social. (SCB)

- **REAL DECRETO** 601/2019, de 18 de octubre, sobre justificación y optimización del uso de las radiaciones ionizantes para la protección radiológica de las personas con ocasión de exposiciones médicas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15604.pdf>

#### 36 Ministerio para la Transición Ecológica. (TEC)

- **ORDEN** TEC/1023/2019, de 10 de octubre, por la que se establece la fecha a partir de la cual será exigible la constitución de la garantía financiera obligatoria para las actividades del anexo III de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, clasificadas como nivel de prioridad 3, mediante Orden ARM/1783/2011, de 22 de junio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/15/pdfs/BOE-A-2019-14728.pdf>

#### 37 Tribunal Constitucional

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 4929-2019, contra el artículo Único.Cuatro, de la Ley 6/2018, de 13 de noviembre, por la que se modifica el impuesto sobre la afección medioambiental causada por determinados aprovechamientos del agua embalsada, por los parques eólicos y por las instalaciones de transporte de energía eléctrica de alta tensión regulado en el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos, en cuanto incluye un nuevo hecho imponible en la letra c) del art. 51.1 del Decreto Legislativo 1/2013.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/14/pdfs/BOE-A-2019-14693.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 101/2019, de 16 de septiembre de 2019. Recurso de amparo 816-2018. Promovido por don Jaime de la Cuesta Diz respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Salamanca y la comisión provincial de asistencia jurídica gratuita denegatorias del derecho a la asistencia jurídica gratuita. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (derecho al recurso) en relación con el derecho a la gratuidad de la justicia: denegación del derecho a la asistencia jurídica gratuita al no haberse solicitado en primera instancia ni acreditado que las circunstancias económicas y condiciones necesarias para su obtención sobrevinieran posteriormente (STC 90/2015).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/14/pdfs/BOE-A-2019-14722.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 102/2019, de 16 de septiembre de 2019. Recurso de amparo 2578-2018. Promovido por Natural Biscuit, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de lo social de Burgos en procedimiento de despido. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento de la entidad demandada (SSTC 6/2019 y 47/2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/14/pdfs/BOE-A-2019-14723.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 103/2019, de 16 de septiembre de 2019. Recurso de amparo 3802-2018. Promovido por Irgo Habitat, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por la Audiencia Provincial de Barcelona y un juzgado de instrucción en diligencias previas resultantes de la presentación de una querrela por un posible delito de apropiación indebida. Alegada vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la justicia): inadmisión del recurso de amparo interpuesto sin haber agotado la vía judicial previa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/14/pdfs/BOE-A-2019-14724.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 104/2019, de 16 de septiembre de 2019. Recurso de amparo 196-2019.

Promovido por don Shane Kenneth Looker en relación con el acuerdo del Consejo de Ministros de 28 de diciembre de 2018 que decidió su entrega en extradición al Reino de Tailandia. Alegada vulneración de los derechos a la vida, a no sufrir penas o tratos inhumanos o degradantes y a un proceso con todas las garantías: inadmisión del recurso de amparo interpuesto extemporáneamente y con error en su objeto. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/14/pdfs/BOE-A-2019-14725.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 105/2019, de 19 de septiembre de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 344-2019. Interpuesto por más de cincuenta diputados del grupo parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados en relación con diversos preceptos de la Ley 21/2018, de 16 de octubre, de mancomunidades de la Comunidad Valenciana. Competencias sobre régimen local y autonomía provincial: interpretación conforme de los preceptos legales relativos a la colaboración económica de las diputaciones provinciales con las mancomunidades y que atribuyen carácter prioritario en los planes provinciales de obras y servicios a las inversiones propuestas por estas mismas mancomunidades.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/14/pdfs/BOE-A-2019-14726.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 106/2019, de 19 de septiembre de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 1461-2019. Planteada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears en relación con la disposición transitoria segunda del Decreto-ley del Gobierno de Illes Balears 1/2017, de 13 de enero, de modificación de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, y de la Ley 3/2007, de 27 de marzo, de la función pública de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y de medidas en materia de coordinación de las policías locales de las Illes Balears; y con el art. 41 de la Ley del Parlamento de Illes Balears 4/2013, de 17 de julio, de coordinación de las policías locales de las Illes Balears. Competencias sobre función pública y policías locales: constitucionalidad de los preceptos legales autonómicos relativos al nombramiento de funcionarios interinos para el desempeño de funciones de policía local.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/14/pdfs/BOE-A-2019-14727.pdf>

- **CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA** n.º 6116-2019, contra el Acuerdo Gov/90/2019, de 25 de junio, del Gobierno de la Generalidad de Cataluña, por el que se aprueba el Plan estratégico de acción exterior y de relaciones con la Unión Europea 2019-2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15601.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 107/2019, de 30 de septiembre de 2019. Recurso de amparo 1588-2017. Promovido por Inves, SA, respecto de la sentencia de un juzgado de lo contencioso-administrativo de Madrid que desestimó su demanda de devolución del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: resolución judicial que rechaza la alegación de minusvalía en la transmisión de un bien inmueble sin entrar a valorar la prueba documental aportada, consistente en las escrituras de compra y venta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15674.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 108/2019, de 30 de septiembre de 2019. Recurso de amparo 2925-2018. Promovido por doña María del Carmen Santacreu Tomás respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que desestimó en suplicación su demanda de tutela de derechos fundamentales. Vulneración del derecho a no padecer discriminación por razón de sexo: resolución del Instituto Nacional de Estadística que impidió la incorporación a una plaza obtenida en proceso selectivo sin valorar adecuadamente que la adjudicataria se hallaba en situación de baja por maternidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15675.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 109/2019, de 1 de octubre de 2019. Conflicto positivo de competencia 1450-2016. Planteado por el Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con los artículos 4 y 7 del Real Decreto 1058/2015, de 20 de noviembre, por el que se regulan las características generales de las pruebas de la evaluación final de educación primaria establecidas en la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de educación. Competencias sobre educación: nulidad de los preceptos reglamentarios estatales que especifican el modo de intervención de los responsables de orientación de los centros educativos en el proceso de adaptación de las pruebas de evaluación final de educación primaria y atribuyen a la administración del Estado la elaboración de cuestionarios de contextualización socioeconómica y cultural de los resultados obtenidos por los alumnos en dichas pruebas (STC 14/2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15676.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 110/2019, de 2 de octubre de 2019. Recurso de amparo 6914-2018. Promovido por doña Adriana Lastra Fernández y otros setenta y dos diputados del Grupo Parlamentario Socialista en el Congreso de los Diputados respecto de los acuerdos de la mesa de la cámara que rechazaron la tramitación por el procedimiento de lectura única de una proposición de ley de reforma de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera. Supuesta vulneración del derecho al ejercicio de los cargos públicos en condiciones de igualdad: carácter no vinculante de la solicitud de consideración de la conveniencia de tramitar una iniciativa parlamentaria por el procedimiento de lectura única e inexistencia de un uso parlamentario acerca de la potestad del pleno para decidir, sin intermediación del órgano de gobierno de la cámara, sobre la tramitación que deba darse a la iniciativa (SSTC 34/2018 y 44/2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15677.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 111/2019, de 2 de octubre de 2019. Impugnación de disposiciones autonómicas 1741-2019. Formulada por el Gobierno de la Nación, en relación con la resolución del Parlamento de Cataluña 298/XII, de 7 de marzo de 2019, de creación de la Comisión de Investigación sobre la Monarquía. Inviolabilidad y no sujeción a responsabilidad de la persona del rey: nulidad del acuerdo de creación de una comisión parlamentaria de



investigación cuyo objeto es incompatible con el estatuto constitucional del jefe del Estado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15678.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 112/2019, de 3 de octubre de 2019. Recurso de amparo 2598-2017. Promovido por doña Victoria Castiñeiras Bueno respecto de las resoluciones del Tribunal Superior de Justicia de Murcia y del Tribunal Supremo que inadmitieron su recurso contencioso-administrativo sobre traslado provisional de oficina de farmacia. Doctrina sobre la procedencia del incidente de nulidad de actuaciones frente a resoluciones judiciales no dictadas en única o última instancia; vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la justicia): aplicación rigorista de una causa de inadmisión prescindiendo del examen de la corrección de la notificación del acto administrativo controvertido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15679.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 113/2019, de 3 de octubre de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 2882-2019. Interpuesto por el presidente del Gobierno respecto de los apartados tercero y sexto del artículo único de la Ley 9/2018, de 31 de julio, por la que se modifica la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears. Competencias sobre medio ambiente y evaluación ambiental: nulidad del precepto autonómico que somete a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas aprobados por el Consejo de Ministros; interpretación conforme de la referencia a las administraciones públicas en la delimitación del ámbito de aplicación de las evaluaciones ambientales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/31/pdfs/BOE-A-2019-15680.pdf>

### 39 Junta Electoral Central (JEC)

- **CANDIDATURAS** presentadas para las elecciones al Congreso de los Diputados y al Senado, convocadas por Real Decreto 551/2019, de 24 de septiembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/09/pdfs/BOE-A-2019-14480.pdf>

- **INSTRUCCIÓN** 11/2019, de 9 de octubre, de la Junta Electoral Central, sobre distribución de espacios gratuitos de propaganda electoral en los medios de comunicación de titularidad pública y de delegación de competencias en las Juntas Electorales Provinciales, en relación con las elecciones al Congreso de los Diputados y al Senado que se celebrarán el 10 de noviembre de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14631.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LAS CANDIDATURAS** proclamadas para las elecciones al Congreso de los Diputados y al Senado, convocadas por Real Decreto 551/2019, de 24 de septiembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/16/pdfs/BOE-A-2019-14857.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LAS CANDIDATURAS** proclamadas para las elecciones al Congreso de los Diputados y al Senado, convocadas por Real Decreto 551/2019, de 24 de septiembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/18/pdfs/BOE-A-2019-15006.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LAS CANDIDATURAS** proclamadas para las elecciones al Congreso de los Diputados y al Senado, convocadas por Real Decreto 551/2019, de 24 de septiembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/23/pdfs/BOE-A-2019-15224.pdf>

## CC.AA

### Andalucía

- **DECRETO** 572/2019, de 1 de octubre, por el que se modifica el Decreto 106/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación.

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

- **DECRETO** 573/2019, de 1 de octubre, por el que se modifica el Decreto 101/2019, de 12 de febrero, por el que se regula la Estructura Orgánica de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía.

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

- **ORDEN** de 30 de septiembre de 2019, por la que se dispone el nombramiento y cese de los miembros de la Comisión Consultiva de la Transparencia y la Protección de Datos del Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía que se citan.

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

- **RESOLUCIÓN** de 10 de octubre de 2019, de la Dirección General de Trabajo Autónomo y Economía Social, por la que se redistribuyen los créditos presupuestarios recogidos en la Resolución de 8 de noviembre de 2018, por la que se convoca la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia no competitiva, de la Línea 1, Estabilización de la iniciativa emprendedora en empresas de trabajo autónomo y de la Línea 2, Emprendimiento de segunda oportunidad y continuidad de la actividad emprendedora, reguladas en la Orden de 21 de septiembre de 2018, por la que se establecen las bases reguladoras del Programa de emprendimiento, segunda oportunidad y estabilización económica de las empresas de trabajo autónomo.

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

- **DECRETO** 580/2019, de 15 de octubre, por el que se modifica el Decreto 108/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.

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

### Aragón

- **DECRETO** 194/2019, de 24 de septiembre, del Gobierno de Aragón, sobre la composición de las comisiones locales de concentración parcelaria y el establecimiento de las unidades mínimas de cultivo en los términos municipales en los que se realice la concentración parcelaria.

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

- **ORDEN** HAP/1284/2019, de 9 de septiembre, por la que se modifica la Orden de 16 de mayo de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueba la metodología de obtención de precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles urbanos ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón y el medio de acceso por los ciudadanos a los valores resultantes, a efectos de liquidación y comprobación de valores de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

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

### Cataluña

- **RESOLUCIÓN** de 21 de octubre de 2019, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas del Departamento de Justicia, por la que se convoca el concurso ordinario n.º 305 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/24/pdfs/BOE-A-2019-15251.pdf>

- **LEY** 6/2019, de 23 de octubre, de modificación del libro cuarto del Código civil de Cataluña, relativo a las sucesiones, para garantizar la igualdad de derechos y la no discriminación de las personas con discapacidad sensorial.

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

### Extremadura

- **LEY** 12/2019, de 11 de octubre, del Voluntariado de Extremadura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15519.pdf>

### Comunidad Foral de Navarra

- **LEY FORAL** 23/2019, de 24 de septiembre, de concesión de un suplemento de crédito para la habilitación del nuevo Juzgado de Familia en Pamplona Instancia n.º 10.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/17/pdfs/BOE-A-2019-14861.pdf>

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

### 1. Publicadas en el B.O.E

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

- R. 25-7-2019.- R.P. Madrid N° 47.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA TRANSFORMACIÓN DE LOCAL EN VIVIENDA NO NECESITA ACUERDO DE LA COMUNIDAD SI NO LO EXIGEN LOS ESTATUTOS.** En la escritura, «los propietarios de un elemento privativo de una propiedad horizontal configurado como local declaran que lo han rehabilitado y acondicionado para destinarlo a vivienda y cuentan con las preceptivas licencias municipales». La registradora objeta que «el cambio de uso requiere el acuerdo unánime del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, al implicar tal cambio una modificación de los estatutos en tanto en cuanto éstos no permiten que los locales sean destinados a uso residencial (cfr. art. 17 LPH)». El notario autorizante arguye que «no hay norma alguna en los estatutos que expresamente prohíba el cambio de uso». La Dirección estima el recurso, señalando su propia doctrina (desde la R. 12.12.1986), en el sentido de que «será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad; art. 7 LPH)»; y la del Tribunal Supremo (cita varias sentencias, las más recientes S. 03.12.2014 y S. 05.05.2015), de que «la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca». En el caso concreto no hay infracción de los estatutos, pues no resulta una explícita prohibición de destinar los locales a vivienda, y además no consta que el cambio de destino afecte a elementos comunes, modifique las cuotas, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores (cfr. arts. 5, 7 y 17 LPH). R. 25.07.2019 (Notario Francisco López Colmenarejo contra Registro de la Propiedad de Madrid-47) (BOE 04.10.2019).

**Resolución** de 25 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 Madrid n.º 47 a inscribir una escritura de cambio de uso de local a vivienda. En el recurso interpuesto por don Francisco López Colmenarejo, Notario de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 47, doña María Dolores Esteve Portolés, a

inscribir una escritura de cambio de uso de local a vivienda. Hechos I Mediante escritura autorizada por don Francisco López Colmenarejo, Notario de Madrid, el día 7 de febrero de 2019, con el número 312 de protocolo, los cónyuges titulares de un local integrado en un edificio en régimen de propiedad horizontal, finca registral número 27.327 del Registro de la Propiedad de Madrid número 47, con las oportunas licencias, hacen constar que han rehabilitado y acondicionado el referido local para destinarlo a vivienda. En las normas estatutarias de dicho régimen se dispone lo siguiente: «Artículo 8.º Todo propietario podrá efectuar a su costa y dentro de su local o piso las obras y modificaciones que tenga por conveniente, siempre que no afecten a lo que sea común o al exterior, ni dañen la propiedad privativa de otro propietario. Cualquier variación exterior o interior que requiera obras murales, aunque sea de poca importancia, debe ser previamente aprobada por la Junta de Copropietarios y merecer la opinión favorable de un técnico que debe ser retribuido por el que pretenda la variación. (...) Cuando las obras o modificaciones en las cosas privadas afecten a las comunes, habrán de someterse también a la autorización de la Junta de copropietarios. (...) Artículo 12.º Los pisos deberán ser destinados al solo uso de honesta, decorosa y civil habitación. Los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales». II Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 47, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Primero. Copia autorizada electrónica de la escritura de cambio de uso autorizada por el Notario de Madrid don Francisco López Colmenarejo el día 7 de febrero de 2019, con el número de protocolo 312, se presentó telemáticamente en el Registro a las 13:37 horas del día 7 de febrero de 2019, según asiento de presentación 860 del Diario 161. Con fecha 6 de marzo de 2019 se ha aportado al Registro por don J. P. F. copia autorizada en soporte papel, acompañada de diligencia de presentación telemática en la Comunidad de Madrid, Dirección General de Tributos, y del ejemplar del modelo 601 por el que se acredita la autoliquidación del impuesto correspondiente. Segundo. En la referida escritura los cónyuges don J. P. F. y doña C. M. C., habiendo obtenido la preceptiva Licencia de Obras del Ayuntamiento de Madrid, y la Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento declaran el cambio de uso de local comercial a vivienda, de una finca de su propiedad –finca registral 27.327 de la sección 2.ª, perteneciente a la demarcación de este Registro–. Fundamentos de Derecho: Primero. Conforme a los artículos 18 de la y 98 de su Reglamento el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad". Segundo. Examinados los Libros del Registro, resulta que el local comercial cuyo uso se a vivienda es una de las fincas resultantes de la división de la finca 40.613 de Madrid (...). El artículo 1.º los Estatutos que Propiedad Horizontal, inscritos en el dispone que: "Los propietarios de cada uno de los locales y pisos que constituyen la casa sita en calle (...) en que la misma se ha dividido por escritura de esta misma fecha, quedan obligados a cumplir y acatar (...) los preceptos del presente Reglamento". El artículo 2.º de los citados Estatutos establece que "Las normas de estos Estatutos serán obligatorias para todos los actuales y futuros propietarios de los locales comerciales y pisos de la casa, sin que puedan ser modificadas ni dejadas sin efecto más que con sujeción al procedimiento y requisitos que estos estatutos señalan". Por otra parte el artículo 8.º de los Estatutos, dispone que "Todo propietario podrá efectuar a su costa y dentro de su local o piso las obras y modificaciones que tenga por conveniente, siempre que no afecten a lo que sea común o al exterior, ni dañen la propiedad privativa de otro propietario. Cualquier variación exterior o interior que requiera obras murales, aunque sea de poca importancia, debe ser previamente aprobada por la Junta de Copropietarios y merecer la opinión favorable de un técnico que debe ser retribuido por el que pretenda la variación. (...) Cuando las obras o modificaciones en las cosas privadas afecten a las comunes, habrán de someterse también a la autorización de la Junta de copropietarios". El artículo 12.º de los Estatutos establece que "Los pisos deberán ser destinados al solo uso de honesta, decorosa y civil habitación.» Los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comercial/es o industriales". Y finalmente, según la regla Primera del artículo 31.º de los citados Estatutos, relativo a las mayorías necesarias para adoptar acuerdos, se exigirá "la unanimidad para la validez de los que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos». Los propietarios que debidamente citados, no hubieren asistido a la Junta, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes y si en el plazo de un mes a contar de dicha notificación no manifiestan de la misma forma su discrepancia se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad". Tercero. El artículo 17 de la ley de Propiedad Horizontal, en su redacción vigente dada por la Disposición final primera de la Ley 8/2013, de 23 de junio, dispone que en sus apartados 6 y 8 lo siguiente: "6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación. (...) 8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción." Cuarto. En el supuesto concreto que ahora nos ocupa, el cambio de local a vivienda es contrario a lo establecido en los Estatutos de la Propiedad Horizontal, obligatorios para todos los propietarios de los locales o pisos (artículos 1.º y 2.º), y que disponen que los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales (artículo 1 Por lo tanto, el cambio de local a vivienda implica una modificación de las reglas contenidas en los Estatutos, siendo necesario por aplicación tanto de los propios Estatutos (art. 32.º, Primera regla) como del artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, que dicho cambio de local a vivienda sea aprobado por unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, de la casa a la que pertenece el local comercial en cuestión. Además, en el presente caso, por aplicación del artículo 8.º de los Estatutos, si el cambio de uso de local a vivienda ha producido una variación interior o exterior que haya requerido obras murales, dichas obras deberían haber sido previamente aprobadas por la Junta de copropietarios. Quinto. De conformidad con los artículos 13, 17 y 32 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2013 y 9 de abril de 2014, el referido acuerdo deberá ser tomado por todos los titulares registrales de que hayan inscrito o presentado su título de con anterioridad a la de la escritura de cambio de uso objeto de la calificación. En efecto, la

Resolución de 9 de abril de 2014, señala que la reciente Resolución de este Centro Directivo de 1 de julio de 2013, establece que "... deben aplicarse los demás principios hipotecarios a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del artículo 32 de la Hipotecaria, con su lógico complemento del principio de oponibilidad del artículo 13 y el de cierre registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, cuando, como ocurre en el presente supuesto, con posterioridad al acto colectivo o individualizado, han surgido nuevos propietarios titulares registrales que se han anticipado en cuanto a su acceso al Registro a aquellos actos que pretenden acceder con posterioridad al mismo"... Continúa diciendo la citada Resolución que es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo que determina que en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado. El principio de inoponibilidad es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria, que no sólo resulta del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, sino del propio Código Civil, que en el artículo 606 hace expresa referencia al mismo incorporando al Código 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 y civil respecto de terceros, que también se manifiesta en otros preceptos del mismo Código Civil como son los artículos 647, 1.473.2.º y 1.549, entre otros". Calificación: Vistos los anteriores Hechos y Fundamentos de Derecho, y examinados los Libros del Registro, la Registradora que suscribe, suspende la inscripción solicitada por el siguiente defecto subsanable: No acreditarse que el cambio de uso de local a vivienda haya sido aprobado por unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, de la casa a la que pertenece el local comercial en cuestión, en los términos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho. Contra la presente nota de calificación (...) Madrid, 27 de marzo de 2019 La Registradora (firma ilegible), María Dolores Esteve Portolés». III Contra la anterior nota de calificación, don Francisco López Colmenarejo, Notario de Madrid, interpuso recurso el día 9 de mayo de 2019 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero. Falta de motivación suficiente. La calificación que se recurre se limita a indicar, en particular en su fundamento cuarto que: "En el supuesto concreto que ahora nos ocupa, el cambio de local a vivienda es contrario a lo establecido en los Estatutos de Propiedad Horizontal, obligatorios para todos los propietarios de los locales o pisos (artículos 1.º y 2.º), y que disponen que los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales (artículo 12.º). Por tanto, el cambio de local a vivienda implica una modificación de las reglas contenidas en los Estatutos, siendo necesario por aplicación tanto de los propios Estatutos (art. 32.º, Primera regla) como el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, que dicho cambio de local a vivienda sea aprobado por unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, de la casa a la que pertenece el local comercial en cuestión. Además, en el presente caso, por aplicación del artículo 8.º de los Estatutos, si el cambio de uso de local a vivienda ha producido una variación interior o exterior que haya requerido obras murales, dichas obras deberían haber sido previamente aprobadas por la Junta de copropietarios". Segundo. Que dicha fundamentación realizada por la Registradora de la Propiedad que es errónea, puesto que para impedir el cambio de uso de un elemento privativo de la división horizontal, es imprescindible que en los Estatutos de la misma recaiga una prohibición expresa de tal posibilidad. Siendo éste el criterio mantenido por nuestro Tribunal Supremo y por la Dirección General de los Registros y del Notariado, que lo manifestó en varias resoluciones en concreto en la última de ellas, la de 27 de junio de 2018 (publicada en el B.O.E. n.º 165 de 9 de julio de 2018), donde en el Fundamento de Derecho Segundo de la misma, dicha Dirección General de los Registros y del Notariado ya expresó, como señalaba con anterioridad la Resolución de 12 de diciembre de 1986, que no es función de los Estatutos la definición casuística del contenido dominical solos elementos privativos de la Propiedad de modo que será regla general la posibilidad de realizar en los mismos cualquier siempre que sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los genéricos de toda propiedad, o los específicos de la Propiedad Horizontal (moralidad, salubridad del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal). Así lo confirma además la exigencia de interpretación estricta de las restricciones singulares del Derecho de Propiedad (artículo 4, 348 y 349 del Código Civil). Y sigue añadiendo dicho fundamento Segundo que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y los fines generales del dominio y específicos del Régimen de Propiedad Horizontal. Y que, por tanto, cualquier limitación a otros usos posibles es preciso que estén recogidas en los estatutos y sobre todo, que lo estén con la debida claridad y precisión. Asimismo añade el Fundamento Tercero de la citada Resolución, que es criterio de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, que el derecho de propiedad concedido ampliamente en nuestro ordenamiento, no tiene más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que en todo caso deberán ser interpretadas restrictivamente) y que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, si no que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca. Y por ello admite plenamente el derecho del propietario al cambio de destino de su elemento independiente, siempre y cuando dicho cambio no aparezca expresamente limitado o prohibido por el Régimen de Propiedad Horizontal, su título constitutivo o sus disposiciones estatutarias. Igualmente señalada el fundamento Tercero, que las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 y las de 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010 y 5 de octubre de 2013, establecen que la prohibición referida a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble deben constar de manera expresa para que sean eficaces. Por tanto no cabe limitar la posibilidad del cambio de uso, sino cuando exista una restricción estatutaria que de manera clara y expresa así lo impida. Es decir solo cabe negar al propietario el derecho al cambio de uso de su elemento independiente, exigiendo acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios del edificio, cuando los Estatutos prohíban expresamente al mismo realizar tal modificación sin la citada autorización. Circunstancia ésta que en ningún modo aparece recogida en los Estatutos de la Propiedad Horizontal que nos ocupa. El criterio de la Registradora, de considerar que el artículo 12 de los Estatutos de la citada Comunidad, por el simple hecho de señalar que los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales, implica que el propietario de los mismos no puede realizar un cambio de uso sin la autorización de la Comunidad de Propietarios, no puede ser mantenido. Como antes hemos indicado es criterio jurisprudencial de nuestro más alto Tribunal y doctrina de nuestra Dirección General que solo una prohibición expresa de manera estatutaria de realizar el cambio de uso impediría al propietario por sí solo realizar el mismo. Por tanto solo esa prohibición estatutaria, expresamente plasmada obligaría al propietario a solicitar autorización a la Comunidad de Propietarios para llevar a cabo aquella actuación. Tercero. Que igualmente tampoco puede mantenerse el criterio de la Señora Registradora de la Propiedad de exigir al propietario autorización de la junta, por la posible realización de obras murales, puesto

que el objeto de la escritura es simplemente un cambio de uso, y sin que se puede deducir del contenido de la misma la realización de ese tipo de obras. Por todo ello debe desestimarse la petición de la Registradora de obtener un acuerdo de la Junta de Propietarios que autorice el cambio de uso operado ni ninguna otra actuación recogida en la escritura por mí autorizada». IV La registradora de la Propiedad informó y, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 17 de mayo de 2019. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 33 de la Constitución; 4, 348 y 349 del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 7, 14 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2006, 20 de septiembre de 2007, 20 de octubre y 27 de noviembre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 4 de marzo, 25 de junio y 1 y 9 de octubre de 2013, 3 de septiembre y 3 de diciembre de 2014 y 5 de mayo de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 25 de septiembre de 1991, 23 de marzo y 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 26 de enero de 2002, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 25 de octubre de 2007, 14 de abril, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 y 15 de julio, 8 de octubre, 13 de noviembre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 21 de abril, 9 de julio, 8 de octubre, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero y 8 de julio de 2015, 12 de febrero y 19 de julio de 2016, 18 y 26 de abril, 19 de junio y 12 de diciembre de 2017, 27 de junio y 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo, 4 de abril y 20 de junio de 2019. 1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, los propietarios de un elemento privativo de una propiedad horizontal configurado como local declaran que lo han rehabilitado y acondicionado para destinarlo a vivienda y cuentan con las preceptivas licencias municipales. En las normas estatutarias del régimen de propiedad horizontal del edificio se dispone lo siguiente: «Artículo 8.º Todo propietario podrá efectuar a su costa y dentro de su local o piso las obras y modificaciones que tenga por conveniente, siempre que no afecten a lo que sea común o al exterior, ni dañen la propiedad privativa de otro propietario. Cualquier variación exterior o interior que requiera obras murales, aunque sea de poca importancia, debe ser previamente aprobada por la Junta de Copropietarios y merecer la opinión favorable de un técnico que debe ser retribuido por el que pretenda la variación. (...) Cuando las obras o modificaciones en las cosas privadas afecten a las comunes, habrán de someterse también a la autorización de la Junta de copropietarios. (...) Artículo 12.º Los pisos deberán ser destinados al solo uso de honesta, decorosa y civil habitación. Los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales». La registradora suspende la inscripción solicita porque entiende que el cambio de uso requiere el acuerdo unánime del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, al implicar tal cambio una modificación de los estatutos en tanto en cuanto éstos no permiten que los locales sean destinados a uso residencial (cfr. artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal). El notario autorizante, después de alegar la falta de motivación de la nota de calificación, defiende la posibilidad de practicar la inscripción porque, a su juicio, no hay norma alguna en los estatutos que expresamente prohíba el cambio de uso, de acuerdo con la doctrina tanto del Tribunal Supremo como de esta Dirección General. 2. Como cuestión previa, respecto de la alegación del notario sobre la insuficiencia 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, 4 de abril 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. No obstante, conviene tener en cuenta que 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 la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición. Del análisis de la nota de calificación impugnada resulta que se señalan los defectos que a juicio de la registradora impiden la inscripción y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados–, a cuyo efecto invoca y transcribe tanto los artículos de los estatutos que rigen la comunidad de propietarios como aquellos preceptos de la Ley sobre propiedad horizontal, Ley Hipotecaria y doctrina de esta Dirección General que entiende aplicables al supuesto. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada. 3. Respecto del fondo de la cuestión planteada, como puso de relieve esta Dirección General ya en su Resolución de 12 de diciembre de 1986, no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos de la propiedad horizontal, sino, a lo sumo, la articulación normativa de la zona de fricción derivada de la interdependencia objetiva entre derechos de análoga naturaleza, de modo que en las hipótesis no contempladas, será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad; artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Así lo confirma, además, la exigencia de interpretación estricta e imposibilidad de presunción de toda hipótesis excepcional, como son las restricciones singulares del derecho de propiedad (artículos 4, 348 y 349 del Código Civil). Es doctrina asentada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación, y que en aplicación

de tal criterio debe entenderse que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, lo anterior no obsta, como igualmente ha reconocido este Centro Directivo, a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico por aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley sobre Propiedad Horizontal). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión (Resolución de 20 de febrero de 1989). 4. Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid. Sentencias citadas en los «Vistos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente), ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca. Y, por ello, admite plenamente el derecho del propietario al cambio de destino de su piso (de comercial a residencial en este caso), siempre y cuando dicho cambio no aparezca expresamente limitado o prohibido por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria. En la Sentencia de 3 de diciembre de 2014, entre otras, expresó lo siguiente: «(...) 1. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa: la sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo: «Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa». Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. 2. Existe, pues, una plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria, como señalan las sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras». 5. En el caso del presente recurso no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios. En primer lugar, no hay infracción de los estatutos. La disposición estatutaria según la cual «los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales» debe ser objeto de interpretación restrictiva en cuanto limite un derecho constitucionalmente reconocido, como es el derecho a la propiedad privada. De tal norma estatutaria resulta la prohibición de destinar los locales a usos distintos de los comerciales o industriales, entre los que se podrían incluir, a título meramente ejemplificativo, los denominados usos terciarios recreativos, como salas de reunión (discotecas, salas de fiesta, cafés concierto, bares con instalación de aparatos musicales, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativas, bingos y locales en que se practiquen juegos de azar), locales para consumo de bebidas y comidas (bares, restaurantes y cafeterías), espectáculos (locales de cine, teatro, actividades similares, espectáculos taurinos), incluso locales destinados a uso hotelero o de oficinas. En todo caso, lo relevante a estos efectos es que del tenor de los estatutos de la propiedad horizontal no resulta una explícita prohibición de destinar los mismos a vivienda. No estando expresamente limitado el cambio de uso de local a vivienda no cabe entender que ello implique una actuación en contra de lo establecido en el título, lo que sólo podría llevarse a cabo modificándolo por acuerdo de la junta de propietarios. A ello contribuye, sin duda, la mayor flexibilidad de la idea de modificación del título constitutivo y sus consecuencias que se desprende de la reforma de la Ley sobre propiedad horizontal por obra de la Ley 8/2013, de 26 de junio. Por último, no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores (cfr. artículos 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal). 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, 25 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14222.pdf>

- R. 25-7-2019.- R.P. Chiclana de la Frontera Nº 2.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN SIN LICENCIA CUANDO HA PRESCRITO LA POTESTAD DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.** En una escritura actual se solicita que se inscriba una previa segregación que fue efectuada en otra escritura de 2005, y que sobre el resto de finca tras esa segregación se inscriban determinadas edificaciones que se declara haber sido construidas hace más de diez años. El registrador señala el defecto de que no se aporta licencia de segregación. La Dirección reitera (con R. 17.10.2014, R. 05.05.2015 y R. 26.05.2015) que «las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, [...] sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo, que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el art. 80 del RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...)»; pero «para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana»; y en este caso, en el certificado incorporado a la escritura el Ayuntamiento, si bien reconoce la inexistencia de expediente disciplinario, se reserva «las potestades que le corresponden en materia de protección de la legalidad urbanística y sancionadora». R. 25.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 2) (BOE 04.10.2019).



**Resolución** de 25 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 Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que suspende la inscripción de una edificación declarada sobre el resto de una finca. En el recurso interpuesto por doña I. M. F. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, por la que suspende la inscripción de una edificación declarada sobre el resto de una finca. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 5 marzo de 2019 por el notario de Chiclana de la Frontera, don Manuel Gómez Ruiz, con el número 328/2019 de protocolo, se solicitaba que se inscribiese una previa segregación que fue efectuada en otra escritura del año 2005, y que, sobre el resto de finca, tras dicha segregación, se inscribiesen determinadas edificaciones y piscina que se declaraban haber sido construidas hace más de diez años. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Primero. Con fecha veinte de marzo del año dos mil diecinueve, bajo el asiento 977 del Tomo 210 del Diario. se ha presentado en este Registro de la Propiedad copia autorizada de la indicada escritura, en virtud del cual doña I. M. F. F., dueña de una finca de veinticinco áreas, resto tras segregación, sin acceso al Registro, de la finca registral número 52369, al sitio de (...), declara haber construido sobre la misma, una vivienda de una sola planta con una superficie total construida de ciento sesenta y un metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados; una edificación anexa con superficie de ciento ochenta y tres metros con cincuenta decímetros cuadrados, y una piscina de treinta metros cuadrados. Segundo. Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se ha observado la existencia del siguiente defecto que impide su inscripción: "1.º No se aporta licencia de segregación, certificado de innecesariedad, o título administrativo que identifique la parcela afectada por la segregación y del que resulte que no procede adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística. 2.º Fallan las coordenadas georreferenciadas de la finca segregada que se corresponda con la nueva descripción que se hace de ella en la escritura." Fundamentos de Derecho: I. La justificación jurídica del defecto apuntado en primer lugar en el hecho segundo, resulta de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley del Suelo, y de la Resolución de 2 de agosto de 2.017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que determina la inscripción de la parcela segregada sin necesidad de licencia de segregación o certificado de innecesariedad si se aporta un título administrativo que identifique la parcela afectada por la segregación y del que resulte que no procede adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística. En el presente caso no se puede entender cumplido esto último, pues el certificado administrativo inserto en la escritura dice textualmente: "Asimismo, dado que no consta acreditado la existencia de Licencia de Legalización, Segregación o Declaración de innecesariedad, así como fecha de finalización de las construcciones existentes, esta administración podrá ejercer, en su caso, las potestades que en materia de protección de la legalidad urbanística y sancionadora tiene atribuidas conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía." II. El defecto apuntado en segundo lugar en el hecho segundo, tiene su fundamento en la obligación de dar cumplimiento a una exigencia prevista para la inscripción registral de las operaciones de división de fincas en el artículo 9-b) de la Ley Hipotecaria, en los términos que resultan del artículo 10,2 y 3 de la indicada Ley. Además, la representación gráfica debe atenerse a lo dispuesto en el punto Séptimo 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, publicada como anejo en la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría (BOE de 30 de octubre de 2015). El apartado 2.b) de dicho punto Séptimo establece que "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 empleando en ambos casos la Proyección Universal 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". Parte dispositiva: Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su inscripción por causa de los defectos subsanables apuntados en el hecho segundo; y por no aportarse un título administrativo que identifique la parcela afectada por la segregación y del que resulte que no procede adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística. Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación negativa (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Álvarez Moreno registrador/a de Registro Propiedad de Chiclana de la Frontera 2 a día dos de Abril del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, doña I. M. F. F. interpuso recurso el día 10 de mayo de 2019 mediante escrito en los siguientes términos: «Que habiendo recibido calificación registral negativa (...) vengo ahora a presentar este recurso potestativo contra dicho acto, sobre la base de los siguientes: Hechos: Primero. Que mediante escritura pública con número de protocolo 328/2019, otorgada en Chiclana de la Frontera, el 5 de marzo de 2019 ante el Notario don Manuel Gómez Ruiz, se solicita inscripción del título de segregación de fecha once julio de dos mil cinco, por el Notario de Chiclana de la Frontera, don José Manuel Páez Moreno, con número de protocolo 1.539 (...) Segundo. Que se solicita la inscripción del título de segregación en virtud de la prescripción de la acción administrativa, de acuerdo con el artículo 28.4 de la Ley del Suelo Estatal así como normativa complementaria y doctrina de la DGRN que se indicará en los fundamentos de derecho. Tercero. Es necesario recordar la documentación que se ha presentado; certificación catastral descriptiva y gráfica donde aparece la finca segregada en Catastro (...) documento de la Gerencia Territorial del Catastro, por la cual se acuerda acceder a la solicitud formulada por la aquí compareciente, por la que se segrega la citada finca, teniendo efectos a partir del día siguiente a la alteración realizada el 11 de julio de 2005. (...) se presenta certificado del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, por el cual se acredita que la parcela aparece segregada en el registro de Impuesto de Bienes inmuebles con superficie de suelo de 2.314 m2, y superficie construida total de 370 m2. Se detalla que no existe expediente disciplinario sobre la finca. Cuarto. La anterior documentación es necesaria para acreditar, junto con el certificado emitido por el técnico e incorporado a la escritura, en donde se acredita la terminación de las obras declaradas en más de 10 años, en concreto en el año 1985. Los anteriores hechos son la base de los siguientes Fundamentos de Derecho: I. Se solicita la inscripción del título de segregación anteriormente reseñado, en virtud de la prescripción de la acción administrativa, así como y sobre todo por solicitud de título administrativo habilitante, segregación en escritura pública, (...) así como certificación de la segregación en Catastro (...) y certificación expedida por el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera. De dicho certificado se desprende la no existencia de expediente disciplinario alguno y el reconocimiento de la realidad catastral de la finca descrita, certificación que por su contenido se desprende por tanto la inexistencia de expediente de restauración de la legalidad urbanística respecto a la parcela y por tanto puede considerarse como título administrativo habilitante, de conformidad con lo dispuesto

en la Resolución de 2 de agosto de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. II. La solicitud de inscripción de la escritura de segregación reseñada, la realizo al amparo del artículo 28.4 de la Ley del Suelo Estatal (RDL 7/2015, de 30 de octubre), del artículo 52 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio sobre normas complementarias sobre actos de naturaleza urbanística y, doctrina de la DGRN contenida, entre otras, en resolución de 10 de noviembre del 2011 y 17 de enero de 2012, al no proceder adoptar las posibles medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su negación, por haber transcurrido los plazos de prescripción previstos en la normativa urbanística, (seis años conforme al artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), ni constar en el Registro de la Propiedad anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística. III. En lo relativo a la geo-referenciación, se ha cumplido con lo preceptuado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fecha 8 de febrero de 2016, identificando la porción de suelo de la finca donde se encuentra la construcción mediante las coordenadas de referenciación geográfica que resultan de la certificación catastral antes reseñada. No obstante lo anterior, y dado que el sistema geodésico de representación será el de la cartografía catastral, es más que suficiente dicha certificación indicada de Catastro, y para completar el expediente, se ha solicitado del técnico que emitió el certificado de antigüedad de las construcciones existentes en la parcela, la emisión de un anexo donde se especifique la representación gráfica de dicha parcela según dicho sistema geodésico de la cartografía catastral para el territorio nacional salvo Canarias, que es el caso que nos ocupa. Dicho anexo aún no ha sido recibido, por lo que ruego que sea admitido e incorporado al presente recurso tan pronto sea recibido por esta parte y remitido al órgano instructor. Por todo ello, ruego a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que sea admitido el presente recurso, se tenga por interpuesto, y previos los trámites oportunos, adopte una resolución por la que se decreta la posibilidad de registrar la finca reseñada segregada por existir título suficiente y coincidir las coordenadas con las detalladas en la descripción de Catastro. Así mismo, ruego, que para completar el presente recurso y dado que a fecha de hoy aún no se ha recibido anexo de técnico relativo a dicha geo-referenciación, pueda ser presentado posteriormente dicha documentación, u otra complementaria a la presente causa, con el fin de resolver el expediente de una manera más ágil y completa». IV. Mediante escrito, de fecha 27 de mayo de 2019, el registrador se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe se hacía constar el hecho de que la referida escritura de segregación previa otorgada el día 11 de junio de 2005 ante el notario Chiclana de la Frontera, don José Manuel Páez Moreno, con el número 1.539 de protocolo, fue calificada el día 28 de julio de 2009 negativamente, al no haberse aportado licencia de segregación o declaración de innecesariedad. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 202 y 326 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, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de febrero de 2019, así como las en ella citadas. 1. Mediante escritura autorizada por don Manuel Gómez Ruiz, notario de Chiclana de la Frontera, el día 5 marzo de 2019, con el número 328 de protocolo, se solicita que se inscriba una previa segregación que fue efectuada en otra escritura del año 2005, y que sobre el resto de finca tras dicha segregación se inscriban determinadas edificaciones y piscina que se declaran haber sido construidas hace más de diez años. El registrador señala dos defectos en su nota de calificación: a) Que no se aporta licencia de segregación, certificado de innecesariedad, o título administrativo que identifique la parcela afectada por la segregación y del que resulte que no procede adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística, y b) Que faltan las coordenadas georreferenciadas de la finca segregada que se corresponda con la nueva descripción que se hace de ella en la escritura. La recurrente alega, en esencia, que solicita la inscripción del título de segregación previa en virtud de la prescripción de la acción administrativa, por constar dicha segregación ya dada de alta en Catastro y aportarse certificación expedida por el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera de la que se desprende la no existencia de expediente disciplinario alguno y el reconocimiento de la realidad catastral de la finca descrita. Y, respecto de la falta de aportación de coordenadas, alega que ha solicitado del técnico que emitió el certificado de antigüedad de las construcciones la emisión de un anexo donde se especifique la representación gráfica de la finca, pero que dicho anexo aún no ha sido recibido, por lo que ruega que «sea admitido e incorporado al presente recurso tan pronto sea recibido por esta parte y remitido al órgano instructor». 2. Respecto del primer defecto recurrido, esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Esta doctrina fue reiterada en Resoluciones de 5 y 26 de mayo de 2015. La propia jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística. Por ello, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006– o un pronunciamiento judicial en tal sentido –vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010–, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad. Las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, con constancia en el asiento y en la publicidad registral, como prevén los artículos 28.4 y 65.3 de la Ley estatal de Suelo, salvo que, como dispone el propio precepto se haya practicado previamente alguna medida cautelar acordada por la Administración –cfr. Resolución de 16 de julio de 2013–. Y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio –norma adjetiva o procedimental– en cuanto al deber del registrador de remitir copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio –cfr. Resolución de 25 de abril de 2014–. Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico –vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo–, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación. Tal labor preventiva se concreta, como se ha expuesto anteriormente, en la acreditación del título administrativo habilitante previsto en la respectiva legislación aplicable para la división o segregación documentada en la escritura, título que será ordinariamente la licencia de parcelación, pero también aquel por el que, sin

denegarla, el órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la legalidad. Este último caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo que, como prevé el propio precepto, no requiere previa declaración municipal, mas no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, y que pudo motivar ya un pronunciamiento expreso de la Administración descartando la incidencia de los plazos de restablecimiento de legalidad, sin que pueda constatarse a efectos registrales. Por ello, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación propiamente dicha. Son estos últimos a los que se refiere la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y la más reciente de 19 de febrero de 2018, o la de 13 de febrero de 2019, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de suelo –hoy artículo 28 del texto refundido de 2015– la oportuna licencia o declaración de innecesiedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo. 3. En el presente caso resulta que el certificado administrativo inserto en la escritura del año 2019 dice textualmente que «consultados los antecedentes existentes en esta administración no consta incoado expediente disciplinario sobre la finca. Asimismo, dado que no consta acreditado la existencia de Licencia de Legalización, Segregación o Declaración de Innecesiedad, así como fecha de finalización de las construcciones existentes, esta Administración podrá ejercer, en su caso, las potestades que en materia de protección de la legalidad urbanística y sancionadora tiene atribuidas conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía». Según el certificado técnico que se incorpora a la escritura, la antigüedad de las construcciones declaradas en la finca es de diciembre de 1998. Por su parte, en la escritura de segregación previa del año 2005 los otorgantes manifiestan «la innecesiedad de licencia de segregación» y que «por razones de urgencia, se comprometen a presentar escrito expedido por la Alcaldía-Presidencia del Excelentísimo Ayuntamiento de esta ciudad, por el cual se declare la innecesiedad de licencia de segregación de dicha finca segregada». Según la recurrente, la porción segregada en el año 2005 con 2500 metros cuadrados se correspondería con el inmueble catastral con referencia acabada en 01EB y 2.315 metros cuadrados de superficie según Catastro, mientras que el resto de finca de otros 2.500 metros cuadrados sobre el que se declaran las edificaciones en la escritura del año 2019 se correspondería con el inmueble catastral con referencia acabada en 01WB y con 2.314 metros cuadrados de superficie según Catastro. De los datos que se acaban de reseñar se desprende con claridad que la pretensión del recurrente invocando prescripción urbanística de la segregación efectuada en el año 2005, en base a su situación catastral consolidada y la existencia de certificación administrativa favorable a tal pretensión, carece de todo fundamento, por lo siguiente: a) no se ha acreditado en qué año se incorporó al Catastro esa concreta situación parcelaria; b) aunque se acreditara tal dato, ello no implicaría necesariamente el inicio respecto del Ayuntamiento del cómputo del plazo de prescripción o caducidad de la acción administrativa para el restablecimiento de la legalidad presuntamente infringida; c) de manera terminante, el certificado de la administración municipal que se incorpora a la escritura del año 2019 afirma que «esta administración podrá ejercer, en su caso, las potestades que en materia de protección de la legalidad urbanística y sancionadora tiene atribuidas conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía», y d) finalmente, aunque no concurriesen ninguno de los obstáculos anteriores, resulta que la superficie catastral de la porción segregada (2.315 metros cuadrados) no es coincidente con la de la finca segregada, como la tampoco hay coincidencia de superficies en cuanto a la finca resto (2.314 metros cuadrados según Catastro y 2.500 metros cuadrados según la escritura). Por todo ello, respecto del primer defecto señalado en la nota de calificación registral del recurso ha de ser desestimado. 4. Igual suerte ha de correr el recurso en cuanto al segundo defecto, relativo a la falta de aportación de las coordenadas de la finca, como exige el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, pues el recurrente no niega que concurre tal defecto, sino que se limita a anunciar que está intentando subsanarlo y que pretende que cuando obtenga el anexo con las coordenadas «sea admitido e incorporado al presente recurso», cosa que no sería legalmente posible por impedirlo el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, cuando señala que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». 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, 25 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14224.pdf>

- R. 25-7-2019.- R.P. Águilas.- **COSTAS: DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE OBRA NUEVA POR COLISIÓN CON LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN Y TRÁNSITO.** Se formaliza una declaración de obra nueva antigua sobre finca que linda por dos de sus vientos con zona marítimo-terrestre; se acompaña un certificado de la Demarcación de Costas según el cual la obra «no invade el dominio público marítimo-terrestre», según el correspondiente deslinde, sin embargo, la misma finca ‘se halla sometida a las servidumbres legales de tránsito y protección establecidas en el capítulo II del título II L. 22/28.07.1988, de Costas’. El registrador considera necesaria la autorización prevista en los arts. 46 a 51 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas. «El recurrente alega en esencia que, según se acredita en el título calificado, la construcción se realizó antes de la entrada en vigor de la Ley». Pero dice la Dirección que los arts. 28 y 49 RD. 876/2014 imponen «el cierre del Registro respecto de las obras realizadas en zona de servidumbre de protección o en zona de servidumbre de tránsito sin los correspondientes informe o autorización administrativos previos»; a su vez, la posibilidad de inscripción de obras antiguas en el art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, exige la constatación de un

doble hecho negativo: «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística», y que el suelo «no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general», condición que puede dudarse en la servidumbre de protección, pero que aparece claramente en la de tránsito. Esta afectación a tales servidumbres puede constar en el Registro a través de las bases gráficas registrales, o desprenderse de la mera colindancia de la finca afectada con el dominio público, o constar documentalmente por certificación administrativa expedida por el órgano competente, como ocurre en el caso concreto; pero en cualquier caso, la constancia registral no es necesaria, pues estas servidumbres legales producen sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. arts. 26.1 y 37.3 LH). Y el régimen derivado de estas normas debe exigirse a las declaraciones de obra nueva presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, puesto que se trata de requisitos exigidos para la inscripción, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior (ver disp. trans. 4 C.c.); además de que estas servidumbres de protección y tránsito «tenían sus precedentes en las servidumbres de salvamento, de paso y de vigilancia litoral establecidas en la [antigua] L. 28/26.04.1969, de Costas». R. 25.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Águilas) (BOE 04.10.2019).

**Resolución** de 25 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 Águilas, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y complementada por otra de subsanación. En el recurso interpuesto por don S. M. G. R., en su propio nombre y en el de doña T. R. M. y doña V. G. R., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Águilas, don José Ángel Cardenal Zubizarreta, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y complementada por otra de subsanación. Hechos I Mediante escritura pública autorizada por el notario de Albacete, don José Manuel Ramírez López, el día 1 de junio de 2017, con el número 740 de protocolo, se formalizó declaración de obra nueva terminada de una edificación situada en el término municipal de Águilas, la cual es posteriormente objeto de subsanación y complemento mediante otra escritura autorizada por el notario de Albacete, don Francisco Antonio Jiménez Candela, el día 1 de marzo de 2019, con el número 433 de protocolo, en la que se incorporan diversos certificados. II Presentada el día 14 de marzo de 2019 copia auténtica de las citadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Águilas, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación negativa Documento calificado: Escritura otorgada el día 1 de junio de 2017, ante don José Manuel Ramírez López, Notario de Albacete, número 740 de protocolo, acompañada de escritura de subsanación y complemento autorizada el día 1 de marzo de 2019, por el Notario también de Albacete, don Francisco-Antonio Jiménez Candela, número 433 de protocolo. Datos de presentación: Asiento número 401 del libro diario de operaciones número 74, de fecha catorce de Marzo del año dos mil diecinueve. Hechos I Otorgada la escritura de referencia, otorgada en el día 1 de junio de 2017, ante don José Manuel Ramírez López, Notario de Albacete, número 740 de protocolo, acompañado de escritura de subsanación y complemento autorizada el día 1 de marzo de 2019, por el Notario también de Albacete, don Francisco-Antonio Jiménez Candela, número 433 de protocolo, por la que se declara la obra nueva de un edificio destinado a hotel restaurante y en la que consta por certificación del Jefe de la Demarcación de Costas expedida el 23 de junio de 2017 "que la finca donde se ha construido la obra nueva que se pretende construir no invade el dominio público marítimo-terrestre, según deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre aprobado por Orden Ministerial de 11 de agosto de 20045 [sic], referencia DL-47-MU, entre los vértices DP-797 y DP-799. Si bien se halla sometida a las servidumbres de tránsito y protección establecidas en el Capítulo II del Título II de la vigente Ley de Costas". Se acompañan certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad del declarante, don S. G. L. y copia simple del testamento relacionado en la citada escritura de subsanación. II Dichas escrituras fueron presentadas al Diario de Operaciones de este Registro con fecha catorce de marzo del año dos mil diecinueve, bajo el número asiento número 401 del libro diario de operaciones número 74; manifestado por parte de este Registro defectos al presentante conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria, éste ha solicitado la extensión de nota de calificación formal. Fundamentos de Derecho 1. Conforme al 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 de 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. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contengan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 101 de su Reglamento. 2. Como vino a decir la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 16 de julio de 2011 (BOE-A-2011-15765): "1. Se discute en el presente recurso la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, autorizada el 6 de julio de 2001, sobre seis parcelas sitas en la Isla de Tabarca. Dichas parcelas se formaron por división material de la registral 48.839, en cuya inscripción primera consta que no invade el dominio público marítimo terrestre, pero que está afecta por la zona de servidumbre de tránsito y la zona de servidumbre de protección establecidas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Resumidamente, el defecto alegado por la registradora en su nota consiste en que no se acompaña la certificación del Servicio Provincial de Costas, a que se refieren los artículos 31 y siguientes en relación con el artículo 35 del Reglamento de Costas, que acredite la no invasión de las servidumbres de tránsito y protección. En caso de estar enclavadas las obras que se declaran en la zona de servidumbre de protección, no se acredita la autorización prevista en los artículos 47 a 50 del citado Reglamento. Por su parte, el recurrente alega, que la construcción de las seis viviendas se realizó al amparo de licencia concedida por el Ayuntamiento de Alicante de fecha 17 de diciembre de 1996, manifestando que de acuerdo con el informe emitido el 8 de octubre de 2009, por el mismo Ayuntamiento, se certifica la vigencia del Plan Especial de la Isla de Tabarca de 1984, siendo aplicable el apartado 2.3.º de la disposición transitoria novena del Reglamento de Costas. 2. Corresponde a la Administración General del Estado, a través de la Dirección General de Costas, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, la gestión del dominio público marítimo-terrestre, así como el otorgamiento o denegación de autorizaciones en las zonas de servidumbre de tránsito y de acceso al mar, siendo igualmente competencia del Estado la realización de los deslindes (artículos 11 y 12 de la Ley de Costas). Las autorizaciones en la zona de servidumbre de protección, atribuidas inicialmente en la Ley de Costas y en el Reglamento de Costas a la Administración General del Estado, pasaron a las Comunidades Autónomas (Sentencias del Tribunal Constitucional 149/1991, declarando inconstitucional el artículo 110.b) de la Ley de Costas, y Sentencia del Tribunal Constitucional 198/1991,

declarando también inconstitucional el apartado 1.b) del artículo 203 del Reglamento de Costas), sin perjuicio de las competencias de los Ayuntamientos para otorgar las licencias urbanísticas, en su caso. 3. El artículo 49.6 del citado Reglamento de Costas, dispone que no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite aquella autorización. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona –añade este último artículo– se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre. 4. Es cierto que las autorizaciones que se otorguen deben respetar el planeamiento urbanístico en vigor (artículo 48.3 del citado Reglamento) y que en principio deberían vincular las servidumbres de tránsito y de protección fijadas con participación del Servicio Periférico de Costas en la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana o en los Planes Especiales. 5. Pero no es menos cierto que todas estas cuestiones deben ventilarse en su ámbito competencial propio, que es el administrativo o eventualmente ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Es decir, deben invocarse estos argumentos por el recurrente ante el propio Servicio Periférico de Costas y ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma para expedir la autorización prevista en el artículo 49.6 del Reglamento de Costas y, en su caso, interponer el recurso que corresponda ante la jurisdicción contencioso administrativa. 6. De la documentación obrante resulta que las parcelas a que se refiere este recurso se formaron por división material de la registral 48.839, en cuya inscripción primera consta que no invade el dominio público marítimo terrestre, pero está afectada por la zona de servidumbre de tránsito y la zona de servidumbre de protección establecidas por la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas. Y aunque estuvieran exceptuados del régimen protector de la servidumbre de tránsito o de protección, por la eventual aplicación del Plan Especial de la Isla de Tabarca de 1984, con base en el régimen transitorio previsto en el Reglamento de Costas, no por ello estarían exentas de aportar la certificación de Costas acreditativa de que las obras estaban así autorizadas, cuestión que –como queda dicho– debe dirimirse ante el órgano certificador. Todo ello implica que no cabe sino suspender la inscripción hasta que se obtenga la preceptiva autorización de la Comunidad Autónoma, o del servicio Periférico de Costas, exigida por el reiterado artículo 49 del Reglamento de Costas." 3. Posteriormente, y ya en vigor el Reglamento de 2014, la misma Dirección General vino a decir en su Resolución de 29 de junio de 2015 (BOE-A-2015-9010): "1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, se formaliza determinado pacto sucesorio con transmisión de una finca sobre la que se ha construido una edificación y se declara dicha declaración de obra construida en 1982, según se manifiesta y se acredita con una certificación expedida por técnico competente; asimismo, en la escritura manifiesta el propietario que no le consta la incoación de expediente alguno de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la declaración, ni que se haya practicado anotación preventiva por tal concepto en el Registro de la Propiedad. A dicha escritura se acompaña certificación expedida por el jefe de Demarcación de Costas en Illes Balears, en la que consta que la edificación referida se ubica en zona de servidumbre de protección e invade en parte la servidumbre de tránsito. El registrador practica la inmatriculación del dominio de la finca referida, pero suspende la inscripción de la obra declarada porque, según expresa en su calificación, es necesario que ‘...se acredite el título necesario y la autorización de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears conforme exigen los artículos 28 y 49 del referido Reglamento de Costas o, en caso contrario –según proceda–, la autorización excepcional del Consejo de Ministros prevista en el artículo 48 de dicho Reglamento...’. El recurrente alega que, según se acredita en el título calificado, la construcción se realizó antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por lo que no son aplicables las citadas disposiciones restrictivas. El notario autorizante de la escritura, en su informe, alega que en dicho título ya se le advierte a la otorgante sobre la preceptiva certificación del Servicio de Costas para acreditar que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre, por lo que, dado en contenido de la referida certificación, para la legalización de la edificación declarada es necesaria la previa concesión administrativa conforme a la normativa vigente aplicable en Baleares. 2. La Ley de Costas, cumpliendo el mandato expreso del artículo 132.2 de la Constitución, no sólo determina cuál es el dominio público marítimo-terrestre (concretando los elementos que lo integran), sino también su régimen de protección, utilización y policía, estableciendo de forma expresa (artículo 7) que los bienes que lo integran son inalienables, imprescriptibles e inembargables, que carecen de todo valor obstativo frente a dicho dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por los asientos del Registro de la Propiedad (artículo 8) y que en ninguna de las pertenencias de dicho dominio pueden existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado (artículo 9). Para proteger el dominio público marítimo-terrestre, también se establecen una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, según la zona de que se trate. Concretamente, por lo que interesa en este recurso, se configura una servidumbre legal de protección del citado dominio (sobre una franja de terreno de cien metros, ampliables hasta un máximo de otros cien metros –cfr. artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas–), que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de ese medio natural tan sensible. Asimismo, se establece una servidumbre de tránsito sobre una franja de terreno –de seis metros, ampliables hasta un máximo de veinte metros– que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos, si bien en dicha franja de terreno podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre (cfr. artículo 27 de la misma Ley). Ciertamente, en la zona de servidumbre de protección están prohibidas ‘las edificaciones destinadas a residencia o habitación’ –cfr. artículos 25.1.a) de la Ley de Costas y 46.a) de su Reglamento–, salvo las que excepcionalmente autorice el Consejo de Ministros –cfr. artículos 25.3 de la Ley y 48 del Reglamento General de Costas–. Y en la zona de servidumbre de tránsito sólo caben, también excepcionalmente, las obras antes referidas. No obstante, respecto de los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de dicha Ley se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas; además, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor (todo ello, en los términos previstos en las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley y décima del Reglamento). Por ello, el artículo 49.4 del citado Reglamento dispone que no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la correspondiente autorización. Asimismo, este precepto reglamentario añade que para determinar si la finca está o no incluida en dicha zona se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección. Y según el artículo 28 del mismo Reglamento, tratándose de edificaciones o construcciones ubicadas en la servidumbre de tránsito será exigible el informe favorable, previo, emitido por la Administración General del Estado (en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria decimocuarta, apartado 5, del mismo Reglamento), salvo que se acredite su obtención por silencio o resulte de la propia licencia de edificación. Pero, según la doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 11

de junio de 2013), con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación a que se refiere la declaración de obra nueva formalizada en la escritura cuya calificación ha motivado este recurso, es también cierto que no sólo el artículo 20.4.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, según redacción dada por Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio (que 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), sino también y, en particular, los citados artículos 28 y 49 del Reglamento General de Costas, abonan la negativa a la inscripción solicitada al imponer el cierre del Registro respecto de las obras realizadas en zona de servidumbre de protección o en zona de servidumbre de tránsito sin los correspondientes informe o autorización administrativos previos, norma plenamente vigente al tiempo del otorgamiento de dicha escritura. Por lo demás, de esta circunstancia consta advertido el otorgante de la escritura de declaración de obra nueva, en la que el notario autorizante hace constar expresamente que le advierte sobre la necesidad de acreditar la correspondiente certificación expedida por la Administración competente." 4. También la Dirección General viene manteniendo en diversas Resoluciones (entre ellas, la de 29 de junio de 2017 (BOE-A-2017-8806): "(...) 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 atenerse 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." 5. Resultando del propio título que el terreno sobre el que se sitúa la edificación está sometido a la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación, deberá aportarse autorización prevista en la legislación de costas (Artículos 46 a 51 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas y Rs. de la DGRN de 16 de junio de 2011, 11 de junio de 2013, 29 de junio de 2015, 19 de febrero de 2016 y 29 de junio de 2017). Por otro lado, tal y como advierte el propio notario autorizante de la escritura de subsanación, «deberán acompañar a la copia», «copia autorizada del relacionado testamento» –artículo 3 de la Ley Hipotecaria y Rs. de la DGRN de 3 de abril de 1995 y 2 de octubre de 2012–. 6. Tales defectos se consideran subsanables, por lo que puede hacerse la anotación preventiva de suspensión –artículos 65 de la Ley Hipotecaria y 101 de su Reglamento–, pero tal anotación no se ha solicitado. Por todo ello, he resuelto: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los fundamentos Jurídicos antes citados. 2.º Suspender la inscripción por los siguientes defectos subsanables: – Resultando del propio título que el terreno sobre el que se sitúa la edificación está sometido a la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación, deberá aportarse autorización prevista en la legislación de costas (Artículos 46 a 51 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas y Rs. de la DGRN de 16 de junio de 2011, 11 de junio de 2013, 29 de junio de 2015, 19 de febrero de 2016 y 29 de junio de 2017). – Tal y como advierte el propio notario autorizante de la escritura de subsanación, «deberán acompañar a la copia», «copia autorizada del relacionado testamento» –artículo 3 de la Ley Hipotecaria y Rs. de la DGRN de 3 de abril de 1995 y 2 de octubre de 2012–. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, por no haberse solicitado. 3.º Prorrogar el asiento de presentación causado por el título calificado hasta sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, dentro del cual podrán los interesados subsanar las faltas señaladas o solicitarse que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de dicha Ley –artículos 66 y 323 de la misma Ley–. Águilas a 2 de abril de 2019. El Registrador». III Contra la anterior nota de calificación, don S. M. G. R., en su propio nombre y en el de doña T. R. M. y doña V. G. R., interpuso recurso el día 7 de mayo de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Primera. Establece el artículo 326 del [sic] la LH en cuanto al contenido mínimo de los recursos contra calificaciones del registro que: "El escrito del recurso deberá expresar, al menos: a) El órgano al que se dirige el recurso. b) El nombre y apellidos del recurrente y, en su caso, cargo y destino del mismo. c) La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho. d) Lugar, fecha y firma del recurrente y, en su caso, identificación del medio y del lugar que se señale a efectos de notificaciones. e) En el supuesto de presentación en los términos previstos en el artículo 327 párrafo tercero de la presente ley, deberá constar el domicilio del Registro del que se recurre la calificación del Registrador, a los efectos de que sea inmediatamente remitido por el órgano que lo ha recibido a dicho Registrador. El cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común". (...) Segunda. Como se indica en la resolución y manifestábamos anteriormente en cuanto al documento objeto de la calificación, el asunto trata de la inscripción de la obra nueva existente sobre la finca registral n.º 60521 de dicho registro, cuya antigüedad es de 50 años aproximadamente. Por ello, y en función de lo establecido en el artículo 28.4 del TRLSRU, "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: 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". Así, además de la certificación catastral, y de las correspondientes certificaciones sobre antigüedad y ubicación de la construcción, como de los certificados de Costas sobre no ocupación del dominio público, y de la comunidad autónoma en la que se detalla que no existen expedientes sancionadores sobre la construcción, la declaración de obra nueva ha ido incorporando todos cuantos documentos nos han sido solicitados excepto el que ahora se nos pide, y que entendemos no procede. Entendemos que no procede, y además se ha realizado la consulta verbal con los servicios jurídicos de la Consejería competente que nos ha manifestado la imposibilidad de otorgar la autorización para una construcción de uso hotelero que está enclavada en la parcela hace más de 50 años. Por lo tanto, el punto de calificación que entendemos que no se ajusta a



la legalidad es precisamente el que nos solicita la autorización prevista en los artículos 46 a 51 del reglamento general de costas, "con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación". Tercera. No podemos entender que un reglamento ejecutivo, secundum legem, pueda impedir el ejercicio pleno de un derecho de propiedad constitucionalmente garantizado, y en resumen, que pueda impedir que una construcción legal quede fuera del Registro por un aspecto formal que no puede ser de aplicación al caso, ya que la autorización prevista en los artículos citados por la calificación como fundamento de su negativa, no está prevista, valga la redundancia, para una construcción de estas características. Analicemos los artículos indicados del Reglamento. En primer lugar debemos indicar que los mismos son los previstos para construcciones que se deban realizar en zona de servidumbre a partir de la entrada en vigor de la ley y del propio reglamento. Por lo tanto, no es en el artículo 49.4 donde se pide la autorización para la declaración de obra nueva en zona de servidumbre a aquellas construcciones en suelo urbano previas a la Ley, sino a aquellas otras que pueden ser legalizables en aplicación de esta normativa, a las que se hayan de realizar. La fundamentación jurídica de la resolución recurrida pone ejemplos que no tienen que ver con esta cuestión pues se refieren a construcciones que deben hacerse, no que están hechas, básicamente. Artículo 46. Prohibiciones en la zona de servidumbre de protección. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos: a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición las acampadas y los campamentos o campings debidamente autorizados con instalaciones desmontables. Se entenderá por acampada la instalación de tiendas de campaña o de vehículos o remolques habitables. Se entenderá por campamento o camping la acampada organizada dotada de los servicios y suministros establecidos por la normativa vigente. Como vemos, el tenor de esta norma y sus artículos complementarios impide que de ninguna forma se pueda construir un hotel, -hostal o pensión-, como es el caso, en esta zona, lo que va en contra de lo que la disposición transitoria tercera, punto 3, de la ley de costas establece: 3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Por ello, ya tenemos una diferencia en el régimen jurídico de la propiedad inmobiliaria y en el carácter estatutario de la misma, que no viene de la dición del Reglamento sino de la Ley y sus disposiciones transitorias, que son las que legitiman la legalidad y mantenimiento de la construcción que data de 1968. En la disposición transitoria décima del Reglamento de costas podemos observar aún con más detalle la situación que difiere entre las construcciones existentes y las que deban hacerse por el desarrollo de planeamientos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley de costas del 88, por lo que es lógico solicitar en éstos últimos casos una autorización que está prevista en esta normativa transitoria, pero no lo es solicitarlo para las construcciones de uso residencial u hotelero que ya existían antes de la entrada en vigor de la ley: Disposición transitoria décima. Desarrollo del apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio. 1. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establece en los apartados siguientes. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria, se llevará a cabo mediante estudios de detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma. 2. (...). 3. Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación en los términos del apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas: 1.ª (...) 2.ª Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento: a) Que con las edificaciones propuestas (...) Finalmente resulta importante lo establecido in fine de esta disposición, referida a los suelos urbanos en el punto 1 de la misma: 3. (sic). A los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística en la citada fecha y la Administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter. Esta circunstancia es la que estamos manifestando desde el principio, puesto que, como puede verse en el certificado de antigüedad de la construcción, y en concreto en los documentos acompañados al mismo, que forman parte de la escritura de subsanación de la declaración de obra nueva, -(...)-, existe licencia de obra para la construcción de la que es objeto de la declaración para su inscripción. Por lo tanto no estamos ante una construcción que deba autorizarse, puesto que la construcción está autorizada y construida, y en su consecuencia la autorización solicitada no procede y además no está prevista en el propio reglamento al que se alude en los artículos invocados. En efecto, el artículo 47.1 del reglamento indica: Artículo 47. Actuaciones sujetas a autorización. 1. Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquéllos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. Como vemos no es el caso en modo alguno, y la norma habla en futuro, es decir, "solo se permitirán", con lo que entra nuevamente en colisión con la norma legal de la disposición transitoria tercera punto 3, que dice que "se respetarán". Pero más aún, en el propio artículo 49 se habla de la autorización solicitada para los usos permitidos, no para los prohibidos, que no podrán ser en modo alguno autorizados, y por ello, esta autorización que se solicita no resulta posible, ni viable, ni está prevista para un supuesto de hecho como el que se nos presenta, ya que el mismo se plantea sobre una construcción ya ejecutada y con una considerable antigüedad. Artículo 49. Autorizaciones de las comunidades autónomas. 1. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la comunidad autónoma correspondiente, que se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en los artículos 22 de la citada Ley y 42 y 43 de este reglamento, pudiéndose establecer las condiciones que

se estimen necesarias para la protección del dominio público. 2. (...) 3. Las autorizaciones que se otorguen deberán respetar el planeamiento urbanístico en vigor. En defecto de ordenación, podrá condicionarse su otorgamiento a la previa aprobación del planeamiento. Como vemos, tanto en el punto primero como en el tercero se desarrolla la idea de construcciones que se vayan a realizar, lógico y coherente con el concepto jurídico de autorización, puesto que de lo contrario nos encontramos ante una imposibilidad que finalmente limita derechos constitucionales del que suscribe y su familia, propietarios del inmueble, que por vía de una interpretación forzada de la norma vigente aplicada a una situación transitoria, no pueden, por ejemplo, hipotecar el negocio familiar o venderlo en condiciones de financiación normales en el mercado. Cuarta. Se plantea como fundamento básico de la denegación de la inscripción por no aportar la autorización solicitada, una resolución de la Dirección General de fecha 29 de junio de 2015, construcción que recae sobre la zona de servidumbre de tránsito en una parte importante. Se indica que debe contarse con los informes o autorizaciones administrativas previas. Pero lo que venimos a mantener como ilegalidad en la negativa a la inscripción es que las autorizaciones a que se refiere el artículo 49.4 no son las que pueden emitirse para la inscripción de una obra nueva terminada, y sin embargo sí que se han acompañado en nuestro caso los certificados de no invasión del DPMT, y de la zona de servidumbre de tránsito, ya que la construcción declarada se encuentra georreferenciada en la zona de servidumbre de protección. Habla la Resolución de que el propio notario advirtió de la necesidad de incluir la certificación de la administración, lo que está acreditado en este caso, y no negamos. Se acompaña dicha certificación en la escritura de complemento de la declaración. La servidumbre de protección no es una servidumbre de uso público general, no es utilizable por el público, según se desprende de los artículos 23 y ss de la ley, y además en este caso que es propiedad privada. Queda igualmente acreditada la licencia que en su día se otorgó para la construcción de la obra, con arreglo al planeamiento, y su antigüedad igualmente. Entendemos que deba existir un documento administrativo que permita la inscripción, pero ese documento no puede ser un imposible, debe poderse obtener, como así se ha obtenido la certificación de no invasión del dominio público y la certificación de la comunidad de que no hay expedientes sancionadores por construcciones ilegales en la obra que se pretende inscribir en el registro de Águilas. No creemos que todo ello sea independiente del régimen transitorio aplicable a la construcción, puesto que ese régimen legaliza la misma de forma plena, pudiendo no haberlo hecho para las construcciones existentes en zona de servidumbre, como sucedió con las que invadían el DPMT. Decimos además que contamos con licencia de obras. En fin es un sinsentido que pueda tener acceso al registro una obra ilegal y sin embargo no pueda acceder al mismo una obra legal, puesto que pedir la autorización del artículo 49.4 del reglamento, es un imposible para el que suscribe, según nos ha comunicado verbalmente el servicio de costas de la comunidad de Murcia. Por aplicación del artículo 28.4 del TRLSRU una construcción ilegal en suelo rústico puede tener acceso con un mero certificado, pero en nuestro caso, una obra legal, construida en suelo urbano previa obtención de licencia hace más de 50 años, antes de la existencia de la primera Ley de Costas, no puede acceder al registro. Creemos que el criterio invocado está equivocado puesto que plantea serias confrontaciones entre la ley del suelo, la ley de costas y el reglamento. Quinta. Finalmente la seguridad jurídica se hace necesaria en todos los supuestos, pero en especial en éste, donde la legalidad de la construcción no se ve refrendada por la posibilidad de inscribir la declaración de obra nueva antigua por aplicación de la legislación sobre el suelo. La motivación para la denegación es absolutamente inexistente, por cuanto la referenciación a casos que en poco tienen que ver con éste, y su alejamiento del mismo, llamando a una autorización imposible de obtener a priori es negar la posibilidad de una defensa adecuada sobre el hecho de que el registro no inscribe obras en zona de servidumbre, punto. Caso contrario ahondaría en la forma de esta autorización, su posibilidad de sustituirse por un certificado, o cualquier otro acto administrativo legitimador del carácter transitorio de una construcción». IV El registrador de la Propiedad de Águilas emitió informe el día 16 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 132.2 de la Constitución; 20 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 7, 8, 9, 23 a 27 y siguientes y las disposiciones transitorias tercera y cuarta y la disposición adicional tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; los artículos 27, 28, 33 a 36, 44 a 49 y 51.3 y la disposición transitoria décima del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 2011, 14 de mayo de 2012, 11 de junio de 2013, 29 de junio de 2015 y 29 de junio de 2017. 1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, junto con la acompañada para su complemento y subsanación, se formaliza una declaración de obra nueva antigua consistente en un edificio destinado a hotel restaurante compuesto de tres plantas con una superficie total construida de 339 metros cuadrados, que ocupa parte de una parcela de terreno en término municipal de Águilas, que linda por dos de sus vientos con zona marítimo-terrestre. A las citadas escrituras se acompaña la siguiente documentación: certificado técnico de descripción de la edificación, certificado técnico de antigüedad –de la que resulta que la edificación tiene una antigüedad igual o superior a 45 años–, licencia de obras expedida en el año 1968 –en la que no se describe el proyecto autorizado–, licencia de actividad del establecimiento hotelero, certificación de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de Murcia en la que se relacionan diversos expedientes administrativos sancionadores por obras realizadas sobre el citado inmueble, cuyas infracciones se encuentran prescritas, así como un certificado expedido por el jefe de la Demarcación de Costas de Murcia, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el día 23 de junio de 2017, del que resulta que si bien la finca sobre la que se ha construido la obra nueva «no invade el dominio público marítimo-terrestre», según el correspondiente deslinde, sin embargo, la misma finca «se halla sometida a las servidumbres legales de tránsito y protección establecidas en el Capítulo II del Título II de la vigente Ley de Costas». El registrador suspende la inscripción de la obra nueva porque, resultando del propio título que el terreno sobre el que se sitúa la edificación está sometido a la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, y con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación, es necesario aportar la autorización prevista en la legislación de costas (cfr. artículos 46 a 51 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas). El recurrente alega en esencia que, según se acredita en el título calificado, la construcción se realizó antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por lo que no son aplicables las citadas disposiciones. 2. La Ley de Costas, cumpliendo el mandato expreso del artículo 132.2 de la Constitución, no sólo determina cuál es el dominio público marítimo-terrestre (concretando los elementos que lo integran), sino también su régimen de protección, utilización y policía, estableciendo de forma expresa (artículo 7) que los bienes que lo integran son inalienables, imprescriptibles e inembargables, que carecen de todo valor obstativo frente a dicho dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por los asientos del Registro de la Propiedad (artículo 8) y que en ninguna de las pertenencias de dicho dominio pueden existir terrenos de propiedad distinta de

la demanial del Estado (artículo 9). Para proteger el dominio público marítimo-terrestre, también se establecen una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, según la zona de que se trate. Concretamente, por lo que interesa en este recurso, se configura una servidumbre legal de protección del citado dominio (sobre una franja de terreno de cien metros, ampliables hasta un máximo de otros cien metros –cfr. artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas–), que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de ese medio natural tan sensible. Asimismo, se establece una servidumbre de tránsito sobre una franja de terreno –de seis metros, ampliables hasta un máximo de veinte metros– que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos, si bien dicha franja de terreno podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre (cfr. artículo 27 de la misma ley). Ciertamente, en la zona de servidumbre de protección están prohibidas «las edificaciones destinadas a residencia o habitación» –cfr. artículos 25.1.a) de la Ley de Costas y 46.a) de su Reglamento–, salvo las que excepcionalmente autorice el Consejo de Ministros –cfr. artículos 25.3 de la Ley y 48 del Reglamento General de Costas–. Y en la zona de servidumbre de tránsito sólo caben, también excepcionalmente, las obras antes referidas. 3. No obstante, respecto de los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de dicha Ley se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas; además, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor (todo ello, en los términos previstos en las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley y décima del Reglamento). Por ello, el artículo 49.4 del citado Reglamento dispone que no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la correspondiente autorización. Asimismo, este precepto reglamentario añade que para determinar si la finca está o no incluida en dicha zona se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección. Y según el artículo 28 del mismo Reglamento, tratándose de edificaciones o construcciones ubicadas en la servidumbre de tránsito será exigible el informe favorable, previo, emitido por la Administración General del Estado (en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria decimocuarta, apartado 5, del mismo Reglamento), salvo que se acredite su obtención por silencio o resulte de la propia licencia de edificación. Ahora bien, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 11 de junio de 2013 y 29 de junio de 2015), con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación a que se refiere la declaración de obra nueva formalizada en la escritura cuya calificación ha motivado este recurso, es también cierto que no sólo el artículo 28.4.a) 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 (que 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), sino también y, en particular, los citados artículos 28 y 49 del Reglamento General de Costas, abonan la negativa a la inscripción solicitada al imponer el cierre del Registro respecto de las obras realizadas en zona de servidumbre de protección o en zona de servidumbre de tránsito sin los correspondientes informe o autorización administrativos previos, norma plenamente vigente al tiempo del otorgamiento de dicha escritura. 4. Así resulta de la doctrina de este Centro Directivo sobre la determinación del alcance temporal de las normas aplicables en la inscripción registral de la escritura de declaración de obra nueva, a partir de la vigencia de la Ley 8/1990, de 25 de julio (con dos correcciones de errores en sendos boletines oficiales del Estado del mismo año), que fue tratado en varias ocasiones por este Centro Directivo –cfr. Resoluciones de 1 de diciembre de 1998, 9 de octubre de 2000 y 3 de octubre de 2002–. El artículo 25.2 de la citada ley, matizado por sus disposiciones transitorias, estableció que: «Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado». Más recientemente, tras diversas reformas normativas, han sido varias las Resoluciones que han tratado de perfilar una doctrina uniforme en la aplicación temporal de los requisitos de acceso registral de edificaciones –cfr. Resoluciones de 21 de enero y 1 de marzo de 2012, o 19 de febrero de 2016, entre otras–, declarando de esta forma que: «(...) las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico; texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y texto refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, hasta el vigente 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), 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, autorizaciones, 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. Resoluciones de 2 de abril de 2013 y 19 de febrero de 2016, y la redacción actual del artículo 202 de la Ley Hipotecaria–. 5. En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para su

lograr su registraci3n, la ordinaria del apartado primero del art3culo 28 de la actual Ley de Suelo y la prevista con car3cter 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 Administraci3n, en restauraci3n de la legalidad urbanística infringida. Como ha seÑalado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 5 de agosto de 2013), el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: vid. art3culos 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 prescripci3n establecido por la ley para la acci3n de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinci3n, por prescripci3n, de la acci3n de disciplina urbanística. Por el contrario, el art3culo 20.4, actual art3culo 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 Rehabilitaci3n Urbana, s3 exige, junto a la aportaci3n de los documentos que acrediten «la terminaci3n de la obra en fecha determinada y su descripci3n coincidente con el t3tulo» (de los que resulte adem3s, como aclara el art3culo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha es «anterior al plazo previsto por la legislaci3n aplicable para la prescripci3n de la infracci3n en que hubiera podido incurrir el edificante»), la constataci3n de un doble hecho negativo: por un lado, «la inexistencia de anotaci3n preventiva por incoaci3n de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcci3n, edifiaci3n e instalaci3n de que se trate» y, por otro, «que el suelo no tiene car3cter demanial o est3 afectado por servidumbres de uso p3blico general». 6. En el presente caso no concurre este 3ltimo requisito dado que consta incorporada al propio t3tulo calificado certificaci3n del 3rgano administrativo competente (Direcci3n General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar) acreditativo de que la finca a la que se refiere este expediente, si bien «no invade el dominio p3blico mar3timo-terrestre», sin embargo, «se halla sometida a las servidumbres legales de tr3nsito y protecci3n establecidas en el Cap3tulo II del T3tulo II de la vigente Ley de Costas». Afirma el recurrente que la servidumbre de protecci3n del litoral no constituye una servidumbre de uso p3blico. Con ello obvia por un lado que, seg3n la citada certificaci3n de la Demarcaci3n de Costas de Murcia, la finca est3 sometida no s3lo a la referida servidumbre de protecci3n sino tambi3n a la de tr3nsito, que cabe subsumir sin dificultad en la categor3a gen3rica de las servidumbres de uso p3blico, al tratarse de una zona que «deber3 dejarse permanentemente expedita para el paso p3blico peatonal y para los veh3culos de vigilancia y salvamento» (cfr. art3culo 27 de la Ley de Costas), y por otro que, como ha aclarado este Centro Directivo en Resoluciones de 15 de abril y de 4 de junio de 2013, las servidumbres de uso p3blico a que se refiere el art3culo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, al regular la inscripci3n en el Registro de la Propiedad de las obras nuevas «prescritas», deben entenderse como «delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas m3s que como grav3menes singulares», de forma que siguen, en su mayor3a, «produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripci3n separada y especial» (cfr. art3culos 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria). Y aÑaden tales Resoluciones que «en este sentido, y al margen de consideraciones de "lege ferenda", lo cierto es que cuando el art3culo 20.4.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (actual art3culo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015), impone al registrador, como operaci3n previa a la inscripci3n de la obra nueva de edifiaci3n antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edifiaci3n no est3 afectado por una servidumbre de uso p3blico general, no puede interpretarse en el sentido de que verifique que dicha servidumbre no conste en los asientos del Registro, pues dicha constancia no est3 contemplada de forma expresa ni con car3cter general y obligatorio, y tampoco que tal afectaci3n no resulte del t3tulo, pues una norma que tiene un marcado car3cter de control preventivo no puede descansar en su efectividad pr3ctica exclusivamente en la cooperaci3n activa del propio destinatario de la norma como interesado en la inscripci3n. Por tanto, al margen de la posibilidad de que tales limitaciones legales derivadas de las legislaci3n administrativa sectorial puedan constar en el Registro a trav3s de las bases gr3ficas registrales a que se refiere el 3ltimo p3rrafo del art3culo 9.1 de la Ley Hipotecaria, en su redacci3n dada por la disposici3n adicional 28.ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la que podr3 constar incorporada la calificaci3n urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca –en la actualidad, a trav3s de las herramientas disponibles a trav3s de la aplicaci3n inform3tica para el tratamiento registral de bases gr3ficas–, la posible afectaci3n a las correspondientes servidumbres legales podr3 ser advertida por el registrador en los casos de colindancia con bienes de dominio p3blico, en que legalmente la propia contigüidad entre el bien demanial y las fincas l3mites generen la servidumbre por el ministerio de la ley. Y en este sentido la actuaci3n impuesta al registrador de «comprobaci3n» de que el suelo sobre el que se declara la edifiaci3n antigua no est3 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 suspensi3n de la inscripci3n hasta tanto se acredite la correspondiente autorizaci3n administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edifiaci3n fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitaci3n del dominio». Conclusi3n que afirmada en casos en que la existencia de la servidumbre legal se desprende del dato de la mera colindancia de la finca afectada con el dominio p3blico cuya normativa sectorial establezca legalmente dicha restricci3n legal, con mayor motivo deber3 predicarse en un caso como el que es objeto del presente expediente en el que consta documentalente, por certificaci3n administrativa expedida por el 3rgano competente, que la finca est3 afectada doblemente por las servidumbres legales de protecci3n del dominio p3blico mar3timo-terrestre y por la servidumbre de tr3nsito establecidas en la legislaci3n de costas. Debe advertirse, adem3s, que tales limitaciones al derecho de dominio del titular colindante con el demanio costero tenian sus precedentes en las servidumbres de salvamento, de paso y de vigilancia litoral establecidas en la Ley 28/1969, de 26 de abril, de costas (cfr. art3culo 4 y concordantes), y por tanto en fecha anterior a la ejecuci3n del acto edificatorio aqu3 cuestionado, imponiendo limitaciones y requisitos que son complementarios e independientes de los exigidos por la normativa urbanística y por la legislaci3n registral en orden a conseguir la toma de raz3n de la obra nueva declarada (lo que tiene presente la vigente Ley de Costas de 1988 en su disposici3n transitoria cuarta al prever que «las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorizaci3n o concesi3n exigible con arreglo a la legislaci3n de costas entonces vigente, ser3n demolidas cuando no proceda su legalizaci3n por razones de inter3s p3blico»). Requisitos de inscripci3n cuyo cumplimiento, en cuanto a los ahora vigentes, viene ordenado como condici3n previa a la inscripci3n de la declaraci3n de las obras nuevas por el art3culo 202 de la Ley Hipotecaria, al disponer, en su nueva redacci3n dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que «en todo caso, habr3n de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificaci3n registral, seg3n la legislaci3n sectorial aplicable en cada caso», lo que reenv3a en este caso concreto a la legislaci3n de costas y, en particular, a los art3culos 28 y 49 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, que impone la exigencia de la autorizaci3n e informe

administrativo previo de que se ha hecho mérito «supra», lo que conduce necesariamente a la confirmación de la calificación impugnada. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida. 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, 25 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14225.pdf>

- R. 25-7-2019.- R.P. Rivas Vaciamadrid.- **BIENES GANANCIALES: ES VÁLIDA LA DONACIÓN DE GANANCIALES HECHA POR UN CÓNYUGE Y RATIFICADA DESPUÉS POR EL OTRO.** Se trata de una escritura de donación de finca ganancial, otorgada por uno solo de los cónyuges, consentida y ratificada posteriormente por el otro. Frente a la nota de calificación, dice la Dirección que, consentida la donación por un cónyuge y ratificada por el otro, no se da falta de tracto sucesivo; y que, aunque de los arts. 1322 y 1378 C.c. resulta la nulidad de los actos de disposición de gananciales a título gratuito sin el consentimiento de ambos cónyuges, esa nulidad «debe interpretarse en el sentido de que, a diferencia de en los actos dispositivos a título oneroso (art. 1377 C.c.), en los actos a título gratuito no cabe la autorización judicial subsidiaria (cfr. R. 06.10.1966); el artículo no exige expresamente que la prestación del consentimiento deba ser simultánea, debiendo entenderse que se refiere a un supuesto de ineficacia no sujeta al plazo de prescripción de la acción de anulabilidad del art. 1301 C.c.». R. 25.07.2019 (Notario Miguel-Ángel Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid) (BOE 04.10.2019).

**Resolución** de 25 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 Rivas Vaciamadrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación. En el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Robles Perea, notario de Torreveja, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid, don Juan Manuel Llopis Giner, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación. Hechos I El día 28 de febrero de 2008, don Miguel Ángel Robles Perea, notario de Torreveja, autorizó, con el número 856 de protocolo, una escritura de donación. El día 30 de enero de 2019 el referido notario autorizó, con el número 185 de protocolo, escritura de rectificación de la precedente. II Presentadas el día 3 de abril de 2019 dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado negativamente el documento que seguidamente se relaciona en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de los documentos presentados por don Miguel Ángel Robles Perea, el día 03 de abril de 2019, bajo el asiento número 230, del Diario 139 y número de entrada 2305, que corresponde a la escritura autorizada el día 28 de febrero de 2008 por el Notario de Torreveja, don Miguel Ángel Robles Perea, con el número 856/2008 de su protocolo, y a la escritura de rectificación de ésta autorizada el día 30 de enero de 2019 por el mismo Notario, señor Robles Perea, con el número 185/2019 de su protocolo, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. Por dicha escritura principal, entre otras operaciones, don E. M. J. H., dona, la nuda propiedad de la finca 1.677 de Rivas Vaciamadrid, a su hija doña L. J. B. Haciéndose constar en dicha escritura que el mencionado donante es el titular del pleno dominio de la finca relacionada. Si bien consultado el Registro el pleno dominio de la finca mencionada aparece inscrito a favor de los esposos don E. M. J. H. y doña R. B. C., con carácter ganancial. La señora B. C. comparece en la escritura de rectificación anteriormente relacionada, ratificando el contenido de la misma. Para poder practicar la inscripción de la donación objeto del documento que se califica, es necesario que ésta sea realizada por los dos cónyuges titulares de la citada finca. Fundamentos de Derecho. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Siendo subsanable el defecto señalado en el apartado hechos, se suspende la inscripción solicitada. Esta nota será notificada al presentante, y al notario autorizante, quedando prorrogado el Asiento de presentación por sesenta días hábiles contar desde la última notificación. Ante la Dirección General (...) Rivas Vaciamadrid, a cuatro de abril del año dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Juan Manuel Llopis Giner.» III Contra la anterior nota de calificación, don Miguel Ángel Robles Perea, notario de Torreveja, interpuso recurso el día 7 de mayo de 2019 en el que alegaba lo siguiente: «Fundamentos de Derecho. Primero: El artículo 20 de la vigente Ley Hipotecaria hace referencia a la necesidad de cumplir el tracto sucesivo registral que el señor registrador considera roto y no incluido el caso que nos ocupa en alguno de los supuestos de tracto abreviado que la misma norma admite. Segundo: No encontramos argumentos jurídicos para fundamentar el supuesto objeto de este recurso salvo negar categóricamente la ruptura de un tracto cuando ambos padres, ahora divorciados, donan a sus hijos determinadas fincas, reconociendo haberlas adquirido por el título que el mismo registro publica, por lo que consideramos fuera de lugar y fundamento la calificación y suspensión de la inscripción realizada por este registro y que dos registros de Torreveja no han siquiera planteado y en el Registro de Sigüenza aun planteándose revoco la calificación ante la interposición de recurso gubernativo. En virtud de todo lo expuesto, Solicito, que teniendo por presentado el presente escrito, se sirva a admitirlo junto con sus documentos complementarios, teniendo por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid Don Juan Manuel Llopis Giner procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la que se revoque la nota de calificación ordenando su inscripción». IV El registrador emitió informe el día 17 de mayo de 2019, manteniendo la calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. De dicho informe se deduce que, junto a los documentos citados en la nota de calificación, también fue aportado al Registro escritura de fecha 28 de abril de 2015, otorgada ante el mismo notario, con el número 1.530 de protocolo, en la que doña R. B. C. ratificaba la escritura de donación. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1.375, 1.377 y 1.378 del Código Civil; 18, 20 y 326 de la Ley Hipotecaria; 93.3, 94.4 y 98 del Reglamento Hipotecario, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2003. 1. Ciñéndonos exclusivamente al defecto señalado por el Registrador en su nota de calificación, el objeto de este expediente consiste en dilucidar si es inscribible una escritura de donación de finca ganancial, otorgada por uno solo de los cónyuges, consentida y ratificada posteriormente por el otro, alegando el registrador como defecto falta de tracto sucesivo conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En la escritura de ratificación se manifiesta «(...) en cuanto a ella compete, se adhiere, presta su consentimiento y ratifica el contenido que declara conocer de la escritura de donación otorgada el día 28 de febrero de 2008, ante mi notario, con el número 856 de mi protocolo general». 2. El defecto no puede mantenerse, dado que tal y como ha quedado expuesto en los Hechos, si bien la escritura de donación fue otorgada por uno solo de los que conforme al Registro

de la Propiedad figura como cónyuge titular de la finca en gananciales, posteriormente el otro ratifica la citada escritura y, por tanto, no se da el supuesto de hecho planteado en la nota de calificación. 3. En el supuesto de que el registrador se refiriera a la aplicación de los artículos 1.322 y 1.378 del Código Civil, tampoco podría ser mantenido el defecto. El artículo 1.322 del Código Civil dispone que «cuando la Ley requiera para un acto de administración o disposición que uno de los cónyuges actúe con el consentimiento del otro, los realizados sin él y que no hayan sido expresa o tácitamente confirmados podrán ser anulados a instancia del cónyuge cuyo consentimiento se haya omitido o de sus herederos. No obstante, serán nulos los actos a título gratuito sobre bienes comunes si falta, en tales casos, el consentimiento del otro cónyuge». Más específicamente el artículo 1.378 dispone que «serán nulos los actos a título gratuito si no concurre el consentimiento de ambos cónyuges». Estos preceptos deben interpretarse juntamente con otros preceptos de nuestro ordenamiento jurídico, como el artículo 1.259 del Código Civil y el 93.3 del Reglamento Hipotecario. La nulidad a la que se refiere este precepto debe interpretarse en el sentido de que a diferencia de en los actos dispositivos a título oneroso (artículo 1.377 del Código Civil), en los actos a título gratuito no cabe la autorización judicial subsidiaria (cfr. Resolución de 6 de octubre de 1966). El artículo no exige expresamente que la prestación del consentimiento deba ser simultánea, debiendo entenderse que se refiere a un supuesto de ineficacia no sujeta al plazo de prescripción de la acción de anulabilidad del artículo 1.301 del Código Civil al decir «la acción de nulidad sólo durará cuatro años. Este tiempo empezará a correr (...) Si la acción se dirigiese a invalidar actos o contratos realizados por uno de los cónyuges sin consentimiento del otro, cuando este consentimiento fuere necesario, desde el día de la disolución de la sociedad conyugal o del matrimonio salvo que antes hubiese tenido conocimiento suficiente de dicho acto o contrato». No entra este Centro Directivo en otras cuestiones que puede plantear este expediente, por no ser objeto del recurso. 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, 25 de julio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14226.pdf>

- R. 25-7-2019.- R.P. Elche N° 3.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: SU CANCELACIÓN POR CADUCIDAD NO REQUIERE JUSTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO.** Estaba inscrita una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, y con pacto de posible cancelación de la condición a instancia del comprador «transcurridos seis meses desde la fecha del último vencimiento de pago pactado, siempre que no resulte, según el Registro, que ha sido renovado, conviniéndose de modo expreso este procedimiento cancelatorio a tenor del art. 82.5 LH». Cumplidos esos plazos y requisitos, el comprador solicita ahora que se cancele la condición resolutoria. La registradora señala como defecto que no resultan identificados los medios de pago del precio aplazado que se dice satisfecho (arts. 254.3 LH y 24.4 LN). Dice la Dirección que «la cancelación de la condición resolutoria por caducidad no es un acto o contrato a título oneroso y con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente; en efecto, no estamos ante un acto de dicho tipo, sino ante la extinción de un derecho de garantía por caducidad convenida que cumple los requisitos acordados por las partes, y es conforme a lo que establece el art. 82 LH; [...] sería bastante una simple instancia, con independencia de que se haya producido o no el pago de la cantidad aplazada, [...] la cancelación se basa en la caducidad pactada, no en el cumplimiento de la obligación garantizada». R. 25.07.2019 (Notario José-Julio Barrenechea García contra Registro de la Propiedad de Elche-3) (BOE 04.10.2019).

**Resolución** de 25 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 Elche n.º 3, respecto de la escritura de solicitud de cancelación de condición resolutoria por caducidad convenida y pago de precio aplazado. En el recurso interpuesto por don José Julio Barrenechea García, notario de Torreveja, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Elche número 3, doña Griselda Díaz Romero, respecto de la escritura de solicitud de cancelación de condición resolutoria por caducidad convenida y pago de precio aplazado. Hechos I En escritura de solicitud de cancelación de condición resolutoria por caducidad convenida y pago de precio aplazado, autorizada por el notario de Torreveja, don José Julio Barrenechea García, el día 2 de octubre de 2018, con el número 3.880 de protocolo, la sociedad «Euro-Hon Yang, S.L.», debidamente representada, hace constar lo siguiente: «Otorga: Que habiendo sido satisfecho el importe del precio aplazado, y habiendo transcurrido el plazo pactado sin que se haya hecho ninguna anotación en el Registro de la Propiedad por la parte vendedora, como se acredita con nota simple registral que ha quedado incorporada anteriormente, cancela y extingue la condición resolutoria que afecta a dicha finca, como quedó pactado en la escritura de venta». II Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Elche número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previa calificación del documento presentado –escritura de solicitud de cancelación de condición resolutoria por caducidad convenida y pago de precio aplazado autorizada en la villa de Torreveja el dos de octubre de dos mil dieciocho ante el Notario Don José Julio Barrenechea García con el n° 3.880 de protocolo– presentado por vía telemática el trece de marzo de dos mil diecinueve causando el asiento 851 del Diario 49, acreditada la liquidación fiscal también telemáticamente; y una vez examinados los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los arts.18 y 19 bis LH, se suspende la práctica de la cancelación. Hechos. No resultan identificados los medios de pago de las 48 cuotas que se dicen haber satisfecho. Si bien es cierto que se trata de un supuesto de caducidad convenida, no obstante se dice claramente haber satisfecho 48 cuotas de precio aplazado hasta alcanzar la cifra del pago aplazado de 277.000, sin especificar el medio de pago utilizado en cada una de las entregas de dinero. No puede equipararse este supuesto al de una cancelación de hipoteca, pues aquí se trata precisamente de un precio de una compraventa satisfecho mediante entrega de dinero y no media entidad bancaria ni cuenta bancaria que se pueda identificar. El hecho de que se trate de una escritura de cancelación de un gravamen que consta inscrito en el Registro no puede evitar la aplicación de la normativa de fraude fiscal que conlleva el cierre absoluto del Registro a aquéllas escrituras que estando contenidas en su ámbito de aplicación, no identifiquen los medios de pago empleados. Debe recordarse que en el supuesto excepcional de cancelación de hipoteca no se exige justificación por el hecho de tratarse de la extinción de una garantía accesoria de una obligación principal y por tratarse de entidad de crédito. No es el caso por tanto del presente título, en que media la entrega de dinero sin acreditarse los medios empleados para satisfacer parte del precio. Recordar también que es doctrina del Centro Directivo que el pago aplazado no puede exigirse justificar en el momento en que es aún futuro, pero por supuesto sin prejuzgar su



justificación en el caso de que se haga constar en el Registro su satisfacción. Igualmente es de tener en cuenta que es doctrina del Centro Directivo la extensión de la acreditación de los medios de pago incluso al I.V.A. Respecto a la cuestión de que se trate de cancelación por caducidad convenida, nada supone en cuanto a obviar la normativa de prevención de fraude fiscal; pues ocurre que la caducidad convenida lo que está permitiendo en el caso planteado es la posibilidad de cancelación por la sola voluntad del actual dueño de la finca sin el concurso del acreedor de la condición resolutoria y asimismo antes del plazo de prescripción de la acción. Pero en modo alguno significa que haya de obviarse el control de legalidad que impone el art. 18 LH en extremos ajenos a los antedichos –plazo de prescripción y concurso de acreedor– ni por tanto toda la normativa que haya de ser aplicable al título presentado en los demás aspectos. Se insiste en que la caducidad convenida únicamente permite cancelar antes de plazo de prescripción de la acción y sin el consentimiento del acreedor o persona a cuyo favor consta inscrita la garantía. 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”. Artículos 103 de la Constitución; 6.2, 1156, 1170, 1274 a 1277, 1259, 1717, 1727, 1892 y 1893 del Código Civil; 1, 2, 3, 10, 18, 19 bis, 21, 38, 40, 254 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; sexto y séptimo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 143, 145 y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.º del Reglamento Hipotecario; la Orden EHA/1439/2006, de 3 de mayo, reguladora de la declaración de movimientos de medios de pago en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006 (“Boletín Oficial del Estado” de 15 de diciembre de 2006), relativa a la identificación y constancia de los medios de pago en las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 28 de febrero, 3 de abril y 27 de mayo de 2003 y las citadas en sus “Vistos”, 23 y 26 de septiembre de 2005, 6 de julio de 2006, 14, 20 y 28 de febrero y 18 mayo de 2007, 28 de febrero, 5, 7 y 18 de marzo, 5, 6 y 26 de mayo, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo, 14 de junio y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo y 22 de noviembre de 2013, 16 de octubre de 2014 y 22 de julio de 2016. RDGRyN 4 octubre 2.018: En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos: a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo “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” (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, “la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862” (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, “el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados” –apartado tercero del mismo artículo 254–. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura “en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados” (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria). RDGRyN 12 julio 2.012: Las manifestaciones y constancia documental de los medios de pago empleados, exigidas tanto por los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, como por los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 de su Reglamento, aparecen referidas, en todo caso, a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo, pero no se refieren, en ningún caso, a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquel otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado. RDGRyN 18 mayo 2.007: La reforma introducida con la Ley 36/2006, de 30 de noviembre, ha supuesto la creación de una nueva formalidad en el otorgamiento de determinadas escrituras públicas: la identificación de los medios de pago empleados. El control material de dichos medios está claro que se encomienda exclusivamente al Notario. Al Registrador sólo se le autoriza para cerrar el Registro en los casos en que las partes se hayan negado a tal identificación, o la misma sea clara y evidentemente contradictoria con el contenido de la propia escritura. No puede por tanto revisar el criterio y el control notarial respecto de los medios de pago y los documentos aportados para su justificación. Por otro lado, es más que dudoso que las escrituras de cancelación de préstamos hipotecarios puedan entenderse comprendidas entre los casos previstos en la norma como sujetos a la obligación de acreditar los medios de pago, porque realmente no hay más que la extinción de un derecho real accesorio de un crédito que ya está previamente extinguido por el pago. El defecto observado se considera subsanable, 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 (...) Elche, a veintisiete de marzo de dos mil diecinueve. La registradora Fdo: Griselda Díaz Romero.» Solicitada por el notario autorizante de la citada escritura calificación sustitutoria, correspondió la misma en la registradora de la Propiedad de Villena, doña Josefa Adoración Madrid García, quien, con fecha 25 de abril de 2019, confirmó en todos sus extremos la calificación de la registradora de la Propiedad de Elche número 3. IV Contra la nota de calificación sustituida, don José Julio Barrenechea García, notario de Torrevieja, interpuso recurso 16 de mayo de 2019 mediante escrito el día en el que exponía: «(...) Que no estando de acuerdo con la calificación desfavorable del Registro de Elche, interpongo recurso gubernativo contra la misma sobre la base de los siguientes, Hechos. I. La calificación recae sobre una escritura de cancelación de condición resolutoria convenida en garantía de un precio aplazado de una compraventa previa. Escritura otorgada unilateralmente por el adquirente, alegando la caducidad por el transcurso del plazo acordado sin renovación en el Registro. II. Concretamente en dicha escritura, el compareciente hacía constar “Otorga: Que habiendo sido satisfecho el importe del precio aplazado, y habiendo transcurrido el plazo pactado sin que se haya hecho ninguna anotación en el Registro de la Propiedad por la parte vendedora, como se acredita con nota simple registral que ha

quedado incorporada anteriormente, cancela y extingue la condición resolutoria que afecta a dicha finca, como quedó pactado en la escritura de venta”. III. Que, presentada la escritura en el Registro de Elche número 3, fue calificada desfavorablemente por la señora Registradora en la fecha antes indicada. El defecto alegado consiste, en esencia, en entender la Sra. Registradora que en la escritura se documenta el pago de un precio aplazado sin acreditar la forma en que se satisfizo, rechazándose por tanto su inscripción. IV. Que dicha calificación registral no es acorde a nuestra legislación por los siguientes, Fundamentos de Derecho. Primero: El objeto de la escritura calificada es la cancelación de una condición resolutoria por caducidad convenida, como reconoce la propia nota de calificación, y cumple, a mi entender, todos los requisitos acordados por las partes, y es conforme a lo que establece el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Y no se efectúa ni se pretende constatar en dicho documento pago alguno, porque, independientemente de que se haya podido efectuar, no es en absoluto la finalidad de la escritura ni la razón que justifica la cancelación. Segundo: efectivamente en la escritura previa de constitución de la garantía, otorgada el veinticinco de junio de dos mil trece, ante el notario de Elche, doña Teresa J. Vadillo Casero, número ochocientos cinco de su protocolo, quedó una cantidad aplazada garantizándose con condición resolutoria, acordando los otorgantes que se cancelaría: “... Cuarto.– ... “b) por instancia, con firma legitimada notarial o ratificada ante el registrador de la propiedad, una vez transcurrido seis meses desde la fecha del último vencimiento de pago pactado, siempre que no resulte, según el registro, que ha sido renovado, conviniéndose de modo expreso este procedimiento cancelatorio a tenor del artículo 82, párrafo quinto, de la ley hipotecaria”. Tercero: En la escritura objeto de la presente calificación se otorgó “Que habiendo sido satisfecho el importe del precio aplazado, y habiendo transcurrido el plazo pactado sin que se haya hecho ninguna anotación en el Registro de la Propiedad por la parte vendedora, como se acredita con nota simple registral que ha quedado incorporada anteriormente cancela y extingue la condición resolutoria que afecta a dicha finca, como quedó pactado en la escritura de venta.” Claramente se aprecia que la única referencia al pago del precio aplazado es una declaración meramente incidental, (“que habiendo sido satisfecho el importe del precio aplazado”) pues la escritura no es de carta de pago, como la califica la Sra. Registradora, (el vendedor ni comparece), ni se pretende la constatación de pago alguno en el Registro, por eso no se describe ni justifican los pagos, el comprador simplemente manifiesta, aunque sea innecesario, que ha cumplido su obligación por lo que ha transcurrido el plazo pactado sin presentarse reclamación alguna en el Registro, ni renovarse la condición pactada. Dicha frase no altera nada de la cancelación solicitada, ni el cumplimiento de todos los requisitos pactados por las partes. Y por tales razones la relación y referencia a las cantidades que quedaron aplazadas se efectúa en el apartado de cargas únicamente para concretar y describir la obligación garantizada con la condición, condición que se estableció en garantía de su pago, pero que, para facilitar su cancelación sin necesidad de comparecencia del vendedor, ni de probar dicho pago, se acordó acudir al sistema de la caducidad convenida. Cuarto: No se discute el control de legalidad que corresponde al Registro de la Propiedad, si estima que existen pagos no acreditados, pero es que dicha consideración no debe impedir la caducidad convenida de una carga solo porque vaya contenida en la misma escritura, puesto que el transcurso del plazo es presupuesto esencial acordado para la cancelación, para la que incluso sería bastante una simple instancia, y todo con independencia de que se haya producido o no el pago de la cantidad aplazada. Y lo que no parece procedente es que, aunque la Registradora considere que hay pagos no justificados, se produzca el cierre del Registro a la caducidad convenida, cuestión completamente distinta, no habiendo aceptado la Registradora la inscripción parcial de ésta. Quinto: En resumen, los fundamentos y argumentación contenidos en la nota de calificación no desvirtúan lo dicho, pues omite aplicar, aunque lo reconoce, que se trata de un supuesto de caducidad convenida perfectamente válido, puesto que, como se ha dicho anteriormente, precisamente lo pactado es que la causa de la cancelación, en este caso, no es el pago del precio aplazado sino el mero transcurso del tiempo en las condiciones pactadas, que es causa bastante para la cancelación a solicitud del adquirente. Sexto: Y en este sentido, entre otras muchas, la resolución de 11 diciembre de 1974: “Es inscribible el pacto de que transcurrido determinado plazo deba cancelarse una condición resolutoria, prestando anticipadamente su consentimiento el acreedor, y practicándose la cancelación conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario, porque si no, se produciría una inexactitud al mantenerse un derecho que el propio asiento da por extinguido y porque así resulta además del párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que exceptúa de la necesidad del consentimiento cancelatorio o de la autorización judicial los casos en que quede el derecho extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción”.» V La registradora emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 103 de la Constitución, 6.2 y 1156 del Código Civil; 11, 21 y 254, de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 6 y 7 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 143, 145 y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.ª y 219.1.º del Reglamento Hipotecario; la Orden EHA/1439/2006, de 3 de mayo, reguladora de la declaración de movimientos de medios de pago en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 207/1999, de 11 de noviembre; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006, relativa a la identificación y constancia de los medios de pago en las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 27 de mayo de 2003 y las citadas en su «Vistos», 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 mayo de 2007, 28 de febrero, 5, 7 y 18 de marzo, 5, 6 y 26 de mayo, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo, 14 de junio y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo y 22 de noviembre de 2013, 16 de octubre de 2014, 22 de julio de 2016 y 4 de octubre de 2018. 1. Son datos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes: En escritura de compraventa otorgada el 25 de junio de 2013 ante la notaria de Elche, doña Teresa de Jesús Vadillo Casero, número 805 de protocolo, quedó una cantidad aplazada garantizándose con condición resolutoria, acordando los otorgantes que se cancelaría: «Cuarto.– (...) b) por instancia, con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador de la propiedad, una vez transcurrido seis meses desde la fecha del último vencimiento de pago pactado, siempre que no resulte, según el registro, que ha sido renovado, conviniéndose de modo expreso este procedimiento cancelatorio a tenor del artículo 82, párrafo quinto, de La Ley Hipotecaria». Ahora, en escritura otorgada el día 2 de octubre de 2018 unilateralmente por el adquirente, la sociedad «Euro-Hon Yang, S.L.», dicha entidad solicita que, habiendo sido satisfecho el importe del precio aplazado, y habiendo transcurrido el plazo pactado sin que se haya hecho ninguna anotación en el Registro de la Propiedad, se cancele la condición resolutoria pactada. El único defecto apreciado por la registradora es que no resultan identificados los medios de pago de las 48 cuotas aplazadas que se

dicen haber sido satisfechas, siendo a su juicio aplicable a este supuesto lo dispuesto en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria. 2. La cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en escritura pública no es algo esencialmente novedoso en nuestro ordenamiento (baste recordar la normativa que tradicionalmente lo ha exigido en materia de inversiones extranjeras y control de cambios), si bien la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, por la que se procede a modificar los artículos 17, 23 y 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, incorporó elementos muy distintos e introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Así, el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado, establece que en «las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes». Y el mismo precepto delimita el contenido y extensión con que ha de realizarse esa identificación de los medios de pago, en los siguientes términos: «(...) sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria». En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad, la reforma se centra en dos aspectos: a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo «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» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» –apartado tercero del mismo artículo 254–. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria). 3. En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, fue objeto de diversas modificaciones y finalmente, por el Real Decreto 1/2010, de 8 de enero. En el párrafo segundo de dicho precepto reglamentario se impone al notario una obligación de identificación de los medios de pago cuando concurren tres requisitos: a) que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; b) que sean a título oneroso, y c) que la contraprestación consista en todo o en parte en dinero o signo que lo represente. En cuanto a la constancia del precio en la inscripción, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por 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 dice: «En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley. La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas. Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie». 4. Vistos los requisitos legales para la exigibilidad de la constancia de los medios de pagos, procede examinar si el supuesto del documento calificado se incluye en el ámbito de aplicación de la Ley de Prevención de fraude fiscal. La cancelación de la condición resolutoria por caducidad no es un acto o contrato a título oneroso y con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente. En efecto, no estamos ante un acto de dicho tipo, sino ante la extinción de un derecho de garantía por caducidad convenida que cumple los requisitos acordados por las partes, y es conforme a lo que establece el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Como apunta el recurrente, aun cuando existan pagos no acreditados, dicha circunstancia no debe impedir la caducidad convenida, puesto que el transcurso del plazo es presupuesto esencial acordado para la cancelación, para la que incluso sería bastante una simple instancia, con independencia de que se haya producido o no el pago de la cantidad aplazada. Es cierto que el adquirente manifiesta haber satisfecho el precio, pero del contenido de la escritura se infiere claramente que la cancelación se basa en la caducidad pactada, no en el cumplimiento de la obligación garantizada. En consecuencia, 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, 25 de julio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14227.pdf>

- R. 25-7-2019.- R.P. Valencia Nº 8.- **TANTEO Y RETRACTO: BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.** Se trata de una escritura de compraventa, de 1999, de una finca que forma parte de una iglesia. La registradora considera que esa iglesia está catalogada como monumento histórico artístico nacional desde 1947 y, por tanto, la finca está sujeta a los derechos de tanteo y retracto que establecen los arts. 22 y 23 L. 4/11.06.1998, del Patrimonio Cultural Valenciano, y la inscripción de su transmisión requiere justificar la notificación al órgano competente. La recurrente alega que la finca transmitida no tenía la consideración de bien de interés cultural en la fecha de la transmisión, puesto que la primera referencia a esa circunstancia se contiene en una ficha del catálogo de bienes y espacios protegidos del Ayuntamiento de Valencia de 2018; y que no consta en el Registro de la Propiedad la cualidad de bien de interés cultural de la finca. Pero dice la Dirección que la iglesia se declaró monumento histórico-artístico en el D. 21.02.1947; que fue derogado en la disp. adic. 1 L. 16/25.06.1985, pero con mantenimiento de la declaración de los –ahora– «bienes de interés cultural»; ratificada en la disp. adic. 1.1 L. 4/11.06.1998, del Patrimonio Cultural Valenciano; por tanto, confirma la necesidad de la notificación para el retracto; sin que obste la falta de constancia registral la cualidad de bien de interés cultural, ya que se trata de

derechos de adquisición preferente de origen legal, que se imponen como limitaciones legales del dominio (cfr. arts. 26.1 y 37.3 LH). R. 25.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-8) (BOE 04.10.2019). R. 25.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-8) (BOE 04.10.2019).

**Resolución** de 25 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 Valencia n.º 8, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. En el recurso interpuesto por doña M. N. B. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 8, doña Marta Gozalbes Fernández de Palencia, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. Hechos I Mediante escritura pública autorizada por el notario de Valencia, don Eduardo Llagarria Vidal, el día 30 de junio de 1999, con el número 2.131 de protocolo, don F. M. R. M. vendió a doña M. B. M. y doña A. y doña C. C. A. una finca registral del término municipal de Valencia. II Presentada el día 6 de marzo de 2019 copia auténtica de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota despacho-comunicación. Escritura autorizada el 30/06/1999 por el Notario de Valencia Eduardo Llagarria Vidal, n.º 2131/1999 de protocolo; en unión de instancia suscrita por el presentante y aportada el día 26 de marzo de 2019. Asiento 1438 del Diario 45 de fecha 06/03/2019. Calificado el documento que precede, por lo que resulta del mismo y de los asientos del Registro, se suspende la inscripción del mismo de conformidad con los siguientes: Hechos y fundamentos de Derecho: Por medio de la presente escritura se formaliza la venta de una casa covachuela, ubicada en (...), y de cuya descripción resulta que linda por espaldas con la parroquia de (...) La Real Iglesia de (...) está catalogada como Monumento Histórico Artístico Nacional desde 1947. Una de las fachadas exteriores del templo presenta una terraza en cuya parte inferior se abren las conocidas (...), que se presentan a modo de semisótanos y por tanto integradas en la estructura arquitectónica del monumento. Les covetes (...) son Bienes de Interés Cultural que se encuentran comprendidas dentro del entorno protegido del (...). Artículo 22 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano establece los siguientes derechos de tanteo y retracto: "1. Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que la Ley del Patrimonio Histórico Español establece a favor de la Administración del Estado, quienes se propusieren la transmisión a título oneroso del dominio o de derechos reales de uso y disfrute sobre un bien incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión, deberán notificarlo a la Consellería competente en materia de cultura, indicando la identidad del adquirente y el precio, forma de pago y demás condiciones de la transmisión que se pretende. Tratándose de bienes inmuebles, se identificará con precisión mediante la aportación de plano de situación e identificación catastral y registral, en su caso. Para este tipo de bienes la Consellería competente en materia de cultura, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente. 2. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación recibida por la Consellería competente en materia de cultura, la Generalitat podrá ejercitar el derecho de tanteo, para sí o para otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública, obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión. El tanteo podrá ser ejercitado también por los Ayuntamientos, en el mismo plazo, en relación con los bienes inmuebles situados en su término municipal. El ejercicio del derecho de tanteo por la Generalitat tendrá en todo caso carácter preferente. 3. Si el propósito de enajenación no se hubiese notificado adecuadamente o la transmisión se hubiera realizado en condiciones distintas a las notificadas, la Generalitat, y subsidiariamente el Ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los mismos términos establecidos para el tanteo, ejercer el derecho de retracto en el plazo de seis meses desde que tuvo conocimiento fehaciente de la transmisión." Artículo 23 Escrituras públicas. "No se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad o Mercantil, escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión derechos reales de uso y disfrute sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión, mediante la aportación de la correspondiente copia sellada, testimonio de la cual se incorporará a la escritura." A la vista de lo expuesto, y sin perjuicio de lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, no consta la notificación al órgano competente de la transmisión efectuada. En virtud de los referidos hechos y fundamentos de derecho, se suspende la inscripción del documento presentado por el defecto subsanable señalado, no practicándose anotación de suspensión por no solicitarse. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación, los interesados podrán (...). Valencia a dieciséis de abril del año dos mil diecinueve. La Registradora (firma ilegible) Marta Gozalbes Fernández de Palencia». III Contra la anterior nota de calificación, doña M. N. B. M. interpuso recurso el día 17 de mayo de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Alegaciones. Primera. Los hechos por los que se suspende la inscripción son los siguientes: "Hechos y fundamentos de Derecho: Por medio de la presente escritura se formaliza la venta de una casa covachuela, ubicada en la (...), y de cuya descripción resulta que linda por espaldas con la parroquia de (...). La real Iglesia (...) está catalogada como Monumento Histórico Artístico Nacional desde 1947. Una de las fachadas exteriores del templo presenta una terraza en cuya parte inferior se abren las conocidas como covetes (...), que se presentan a modo de semisótanos y por tanto integradas en la estructura arquitectónica del monumento. Les covetes de (...) son Bienes de Interés cultural que se encuentran comprendidas dentro del entorno protegido del (...). Artículo 22 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano establece los siguientes derechos de tanteo y retracto; "1. Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que la Ley del Patrimonio Histórico Español establece a favor de la Administración del Estado, quienes se propusieren la transmisión a título oneroso del dominio o de derechos reales de uso y disfrute sobre un bien incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión, deberán notificarlo a la Consellería competente en materia de cultura, indicando la identidad del adquirente y el precio, forma de pago y demás condiciones de la transmisión que se pretende. Tratándose de bienes inmuebles, se identificará con precisión mediante la aportación de plano de situación e identificación catastral y registral, en su caso. Para este tipo de bienes la Consellería competente en materia de cultura, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente. 2. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación recibida por la Consellería competente en materia de cultura, la Generalitat podrá ejercitar el derecho de tanteo, para sí o para otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública, obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión. El tanteo podrá ser ejercitado también por los Ayuntamientos, en el mismo plazo, en relación con los bienes inmuebles situados en su término municipal. El ejercicio del derecho de tanteo por la Generalitat tendrá en todo caso carácter

preferente. 3. Si el propósito de enajenación no se hubiese notificado adecuadamente o la transmisión se hubiera realizado en condiciones distintas a las notificadas, la Generalitat, y subsidiariamente el Ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los mismos términos establecidos para el tanteo, ejercer el derecho de retracto en el plazo de seis meses desde que tuvo conocimiento fehaciente de la transmisión.' A la vista de lo expuesto, y sin perjuicio de lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, no consta la notificación al órgano competente de la transmisión efectuada. En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción del documento presentado por el defecto subsanable señalado, no practicándose anotación de la suspensión por no solicitarse. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria." Presentamos la hoja referida de suspensión de la inscripción como documento n.º 1. Segunda. La Iglesia Parroquial (...) es declarada monumento histórico-artístico en el año 1947, en concreto en el BOE de 26 de febrero de 1947 (...) no haciendo referencia en absoluto en la descripción del monumento, a que formaran parte de éste las llamadas "Covetes de (...)", las cuales desde su creación hasta gran parte del siglo XX tuvieron una actividad comercial separada de la Iglesia, pagando sus propietarios todos los impuestos como si se trataran de bienes totalmente independientes de la Iglesia. Tercera. Como Iglesia de los (...), sin ninguna anotación más, aparece en el "Listado de conjuntos y edificios protegidos" del PGOU de Valencia aprobado el 22 de diciembre de 1992, en su página 12 (...). Cuarta. La Ley 4/1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano dice en su artículo 28: "Artículo 28. Contenido de la declaración. 1. El decreto declarando un bien de interés cultural determinará con claridad los valores del bien que justifican la declaración y contendrá una descripción detallada del mismo, con sus partes integrantes, que permita una identificación precisa. Es importante señalar que en el momento que se realiza la compraventa del año 1999 no hay ningún plano ni ficha oficial que señale a las covetes de (...) como parte integrante de La Iglesia Parroquial (...), siendo esto, como señala el artículo 28, un requisito marcado por Ley para que se pueda considerar un Bien de Interés Cultural y se les pueda aplicar los derechos de tanteo y retracto que señala el artículo 22 de la misma Ley. En el año 1.999 las 'Covetes de (...)' no están señaladas como parte integrante de un bic, sino que constituyen, a efectos legales, bienes inmuebles independientes, los cuales forman parte del Conjunto Histórico de Valencia, que fue declarado Bien de Interés Cultural en el Decreto 57/1993, de 3 mayo, del Gobierno Valenciano, siéndole de aplicación por lo tanto el artículo 22 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, sobre los Derechos de tanteo y retracto, en su apartado 5. '5. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación a los inmuebles comprendidos en Conjuntos Históricos que no hayan sido objeto de inscripción independiente en el Inventario.' Por lo tanto no puede ser de aplicación a Las Covetes (...) los derechos de tanteo y retracto por una compraventa realizada en el año 1999 ya que en dicha fecha no constan oficialmente en ningún plano y ficha oficial como bienes de interés cultural, sino como bienes inmuebles comprendidos en un conjunto histórico. Quinta. La Ley 4/1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, dice en su artículo 29: "Artículo 29. Inscripción y publicidad. 1. El decreto declarando un Bien de Interés Cultural ordenará la inscripción de éste en la sección 1.ª Del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano. Asimismo determinará la inscripción del resto de bienes contenidos en la declaración en la sección del Inventario que corresponda. 2. La declaración se comunicará al Registro General de Bienes de Interés Cultural, dependiente de la Administración del Estado, a los efectos de la inscripción prevista en la Ley del Patrimonio Histórico Español. 3. La declaración se notificará a los interesados, así como al Ayuntamiento del lugar donde se encuentre situado, y se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat o Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en el 'Boletín Oficial del Estado'. 4. Cuando se trate de Monumentos, Jardines Históricos y Espacios Etnológicos, la Consellería competente en materia de cultura instará de oficio la inscripción gratuita de la declaración de interés cultural en el Registro de la Propiedad. En el caso de Conjuntos Históricos se hará la inscripción respecto de los inmuebles comprendidos en el Conjunto que se declaren por sí mismos Bien de Interés Cultural." La inscripción en el Registro de la Propiedad se vuelve a indicar en el artículo 12 de Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. 'Artículo doce. 1. Los bienes declarados de interés cultural serán inscritos en un Registro General dependiente de la Administración del Estado cuya organización y funcionamiento se determinarán por vía reglamentaria. A este Registro se notificará la incoación de dichos expedientes, que causarán la correspondiente anotación preventiva hasta que recaiga resolución definitiva. 2. En el caso de bienes inmuebles la inscripción se hará por alguno de los conceptos mencionados en el artículo 14.2. 3. Cuando se trate de Monumentos y Jardines Históricos la Administración competente además instará de oficio la inscripción gratuita de la declaración en el Registro de la Propiedad.' Las Covetes de (...), no están inscritas en el Registro de la Propiedad como bienes de interés cultural como indica la ley que deben estar en el caso de que lo fueran. Se adjunta como prueba de ello, nota simple del registro. (Documento n.º 4) Sexta. De la ficha Iglesia Parroquial de (...) disponible en el catálogo de bienes y espacios protegidos, en adelante la ficha, firmada por el Secretario del Área de Urbanismo, M. T. H. el 6 de marzo de 2013 (...), son de destacar las siguientes anotaciones sobre la situación de este bien de interés cultural: 1. Respecto de su emplazamiento señala la ficha en su página 1, que la Iglesia está situada en la manzana 55284 parcela 01, no integrándola con el resto de parcelas de la manzana, las cuales son las que corresponden con "las covetes" encontrándose estas últimas ubicadas como parcelas independientes de la manzana, numeradas del 02 al 20 tal y como se puede observar en los distintos planos que aparecen en la ficha. 2. En relación con la referencia catastral vigente descrita en la página 1 de la ficha, la "Memoria Descriptiva y Justificativa del Catálogo Estructural de Bienes", en adelante memoria, aprobado por el Ayuntamiento de Valencia en pleno de fecha 31 de mayo, en su página 33, nos indica lo siguiente sobre la Cart. Catastral (...). – Cart. Catastral: se relacionan los planos del catastro de 1980 que según la ficha contienen el ámbito del bien delimitado. En ninguno de estos planos que aparecen en la ficha en su página 2, sitúan "las covetes" como parte integrante del BIC, sino como elementos independientes. 3. En la memoria, en la misma página 33 nos señala: – "Foto aérea 2.008 SIGESPA con ámbito de protección propuesta". Dicha foto aparece en la ficha en su página 1, junto al dibujo del plano del parcelario municipal 2008, en la que se puede ver nuevamente separados los límites de la iglesia con los de "las covetes". 4. La superficie a la que se refiere (1.622.23 m<sup>2</sup>), se refiere solamente a la superficie ocupada por la parcela n.º 1 de la manzana 55284, no entrando dentro de esta superficie los m<sup>2</sup> que ocupan las denominadas "Covetes", tal y como se puede observar en los planos extraídos del catastro virtual de Valencia. (...). Por lo que en esta ficha, que fue firmada en 2013, fecha está muy posterior a la de la compraventa que se quiere registrar, que es de 1.999, se sigue sin cumplir la normativa marcada en el artículo 28 de la Ley 4/1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, respecto a la "...descripción detallada del mismo, con sus partes integrantes, que permita una identificación precisa. Ya que esta ficha, como hemos señalado, proporciona mapas y datos que no integran a las "covetes" dentro del Bic, sino que lo presentan como inmuebles separados. Séptima. La ficha reseñada de "la Iglesia Parroquial de (...)" firmada el 6 de marzo de

2013, es sustituida el 8 de noviembre de 2016. (documento n.º 8) destacando de la nueva ficha particularizada las siguientes modificaciones: 1. Es ahora, en el año 2016, cuando aparecen integradas en todos los planos existentes en la nueva ficha las parcelas de "las covetes" con la parcela de la Iglesia. 2. Queda escrito "La consideración del Bien de interés cultural afecta tanto a la Iglesia como a "les Covetes de (...)" (8 de noviembre de 2016). Por todo lo anteriormente expuesto queda a nuestro entender claro que cuando se realiza la compraventa en el año 1.999 no hay ningún plano ni documento oficial que señale a "las covetes de (...)" ni como bic independiente ni como parte integrante del bic de la Iglesia de los (...), ni existe nota registral, conforme marca la Ley, que así lo indique. Estamos ante un bien inmueble situado dentro de un conjunto histórico al que por ley no es de aplicación los derechos de tanteo y retracto, quedando por tanto excluidos de la obligación de informar de dicha compraventa a ningún organismo oficial, y solicitando por lo tanto que se proceda en el registro la inscripción solicitada». IV La registradora de la Propiedad emitió informe, 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 38 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español; 18.5, 22 y 23 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril y 15 de julio de 2018 y 21 de febrero de 2019. 1. Mediante la escritura, cuya calificación ha motivado el presente recurso, de fecha 30 de junio de 1999, se formaliza la venta de una finca urbana (registral número 1.592) consistente en «una casita titulada Covachuela (...), situada en Valencia, (...)», que linda por uno de sus lados «con la Parroquia Iglesia (...)». La registradora suspende la inscripción porque, según afirma, la Real Iglesia (...) está catalogada como Monumento Histórico Artístico Nacional desde 1947, una de cuyas fachadas exteriores presenta una terraza en cuya parte inferior se abren las conocidas como covetes (...), que están integradas en la estructura arquitectónica del monumento; y que «les covetes (...) son Bienes de Interés Cultural que se encuentran comprendidas dentro del entorno protegido del (...), por lo que están sujetos a los derechos de tanteo y retractos que establece el artículo 22 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, respecto de la «transmisión a título oneroso del dominio o de derechos reales de uso y disfrute sobre un bien incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión» y, en consecuencia, al requisito previo para la inscripción registral de la transmisión de la notificación prevista en el artículo 23 de la citada Ley, conforme al cual «no se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad o Mercantil, escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión derechos reales de uso y disfrute sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión, mediante la aportación de la correspondiente copia sellada, testimonio de la cual se incorporará a la escritura». La recurrente no discute el contenido y alcance del citado régimen legal de los bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, sino la consideración de la finca transmitida como bien de interés cultural a la fecha en que tuvo lugar la transmisión, al considerar que la primera referencia en un documento oficial a las citadas «covetes (...)» como bienes de interés cultural independiente se contiene en una ficha del catálogo de bienes y espacios protegidos del Ayuntamiento de Valencia de 8 de noviembre de 2018, por tanto posterior a la fecha de la transmisión cuestionada. Igualmente alega que no consta en el Registro de la Propiedad la cualidad de bien de interés cultural de la finca transmitida. El objeto del debate en el presente recurso envuelve, por tanto, una doble cuestión: una «quaestio facti», la de la calificación administrativa de la finca como bien de interés cultural, y una «quaestio iuris» la de los efectos que de tal calificación administrativa se deriven en orden a la efectividad de los derechos de tanteo y retracto a través de la exigencia de la acreditación de la notificación de la transmisión operada como requisito previo a su inscripción. 2. A la vista de las disposiciones invocadas en la nota de calificación resulta incuestionable la transcendencia jurídica que tiene la consideración o no de la finca transmitida como bien de interés cultural, pues en caso afirmativo estaría sujeta tanto a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que atribuye en su artículo 38 a la Administración del Estado un derecho de tanteo en los casos de que se trate de enajenar un bien declarado de interés cultural (incluido en el Inventario General al que se refiere el artículo 26 de la misma ley), imponiendo al propietario o titular la obligación de notificar su propósito de enajenación previamente a dicha Administración declarando el «precio y condiciones» en que se proponga realizar la enajenación, como a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que igualmente establece sendos derechos de tanteo y retracto sobre tales bienes a favor de la Generalitat de Valencia y del Ayuntamiento respectivo, en los términos previstos en los artículos 22 y 23 de la citada Ley. Establece en concreto el referido artículo 22 de la Ley valenciana 4/1998, de 11 de junio, en sus tres primeros apartados, lo siguiente: «1. Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que la Ley del Patrimonio Histórico Español establece a favor de la Administración del Estado, quienes se propusieren la transmisión a título oneroso del dominio o de derechos reales de uso y disfrute sobre un bien incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión, deberán notificarlo a la Consellería competente en materia de cultura, indicando la identidad del adquirente y el precio, forma de pago y demás condiciones de la transmisión que se pretende. Tratándose de bienes inmuebles, se identificará con precisión mediante la aportación de plano de situación e identificación catastral y registral, en su caso. Para este tipo de bienes la Consellería competente en materia de cultura, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente. 2. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación recibida por la Consellería competente en materia de cultura, la Generalitat podrá ejercitar el derecho de tanteo, para sí o para otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública, obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión. El tanteo podrá ser ejercitado también por los Ayuntamientos, en el mismo plazo, en relación con los bienes inmuebles situados en su término municipal. El ejercicio del derecho de tanteo por la Generalitat tendrá en todo caso carácter preferente. 3. Si el propósito de enajenación no se hubiese notificado adecuadamente o la transmisión se hubiera realizado en condiciones distintas a las notificadas, la Generalitat, y subsidiariamente el Ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los mismos términos establecidos para el tanteo, ejercer el derecho de retracto en el plazo de seis meses desde que tuvo conocimiento fehaciente de la transmisión». Por su parte, el artículo 23 de la misma ley (en la versión dada tras su reforma por la Ley 5/2007, de 9 de febrero), establece que «no se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad o Mercantil, escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión derechos reales de uso y disfrute sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión, mediante la aportación de la correspondiente copia sellada, testimonio de la cual se incorporará a la escritura». Pero en todo caso, la aplicación de estas normas tiene como premisa previa que se cumpla la tipología del supuesto de hecho contemplado

en la misma, esto es, que el propietario se proponga llevar a cabo una transmisión a título oneroso del dominio o de algún derecho real de uso y disfrute sobre un bien que debe estar incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano (o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión), inventario en el que se incluyen, entre otros, los bienes que tienen la condición o cualidad de bienes de interés cultural, centrándose en este elemento el debate sustanciado en el presente expediente. 3. Los tanteos y retractos legales, como ha señalado la doctrina científica, son limitativos del derecho de dominio en tanto condicionan la facultad de libre disposición del titular dominical de la cosa, pues si bien mantiene la libertad de enajenarla o no y de fijar las condiciones concretas de la transmisión, tal facultad se ve restringida en cuanto a la determinación de la persona del adquirente por la exigencia de enajenarla precisamente al titular del derecho de retracto, quien ostenta una preferencia legal frente a terceros adquirentes. Por ello los tanteos y retractos legales son derechos taxativamente concedidos por la ley para supuestos concretos con fundamento en el interés social, existiendo desde antiguo una jurisprudencia que se inclina a favor de su interpretación restrictiva (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de noviembre 1921, 9 de julio de 1958 y 3 de julio de 1959) –si bien más recientemente, la Sentencia número 450/2012, de 11 de junio, en relación con los tanteos y retractos arrendaticios ha defendido un criterio de interpretación estricto, y no restrictivo más allá de la concurrencia de los presupuestos y requisitos legales exigibles para su realización–, y en todo caso sometidos a unos estrictos requisitos no solo sustantivos sino también de ejercicio procesal, tanto en cuanto al plazo (cfr. artículo 1524 del Código Civil) como al procedimiento (artículo 266.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Su fundamento se encuentra en que contribuyen a que el derecho de propiedad sea configurado de conformidad con la función económico-social de los bienes afectados, en este caso por su condición de bienes de interés cultural, fundamento que justifica el sacrificio que se impone al propietario a través de la limitación a la facultad de disponer, en los términos indicados, y las paralelas limitaciones que se proyectan en consecuencia sobre la agilidad y seguridad del tráfico, que a su vez son valores tutelados por el ordenamiento jurídico (cfr. artículos 9 y 32 de la Constitución), lo que recíprocamente justifica que el ejercicio de los derechos de tanteo y retractos legales se acomoden de forma rigurosa a los requisitos y presupuestos legales que los amparan y legitiman. Como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 21 de febrero de 2018 «de no concurrir tales presupuestos y requisitos la propiedad afectada se libera de la restricción que tales derechos de adquisición preferente representan. Norma esencial en el referido equilibrio de derechos es, por lo que ahora interesa, el artículo 23 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, como norma que constituye al Registro de la Propiedad en eficaz instrumento al servicio de la legalidad y seguridad jurídica del tráfico, garantizando la efectividad del derecho de tanteo legal, por un lado, y protegiendo al titular del dominio, en caso de no concurrencia de los presupuestos habilitantes del tanteo, por otro. En este sentido debe huirse de interpretaciones alejadas de la literalidad de la norma, que sustituyan la ponderación legal de los intereses públicos y privados que concurren en los casos contemplados en la norma por otras que, asumiendo valoraciones axiológicas sobre los intereses prevalentes en la situación jurídica subyacente, concluyan en soluciones o interpretaciones que no tienen cobijo claro en la ley. Los casos, requisitos y circunstancias en los que el derecho de adquisición preferente se ha de imponer o no al propietario están definidos en la ley, sin que ni la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, ni la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, hayan querido configurar unos derechos de tanteo y retractos legales, que a modo de expropiación forzosa (de cuya figura deben ser claramente diferenciados), pasen por encima de la voluntad de los propietarios en cuanto a la decisión de enajenar o no enajenar, o en cuanto a la fijación del precio y demás condiciones de la enajenación». En dicho equilibrio un elemento determinante resulta la constatación de forma clara de la concurrencia del supuesto de hecho legitimador de los derechos de tanteo y retracto, en este caso, la calificación administrativa del bien vendido como un bien de interés cultural y, en su condición de tal, su previa inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, a que se refiere el artículo 22 de la citada Ley 4/1998, de 11 de junio, de Valencia. Este Inventario, al que se dedica el primer capítulo del Título II de la ley, es la institución básica en torno a la cual se configura el sistema legal de clasificación y protección de los bienes de naturaleza cultural que merecen especial amparo. La ley concibe el Inventario, como destaca su Preámbulo, como un instrumento unitario, adscrito a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que tiene por objeto evitar la dispersión derivada de la existencia de distintos instrumentos de catalogación según se refieran a bienes muebles o inmuebles. En él se inscriben toda clase de bienes, muebles, inmuebles o inmateriales, clasificados según dos niveles de protección. El primero se corresponde con los bienes declarados de interés cultural, y el segundo con los bienes inventariados que no sean objeto de esta declaración (vid. artículo 2 de la Ley 4/1998). Dentro de la primera categoría se distinguen diversas subcategorías en función de que se trate de bienes inmuebles, muebles, documentos o bienes inmateriales, y dentro de los inmuebles se clasifican, entre otros grupos, en «monumentos», que se definen como «realizaciones arquitectónicas o de ingeniería y obras de escultura colosal», y «conjuntos históricos», entendiendo por tales una «agrupación de bienes inmuebles, continua o dispersa, claramente delimitable y con entidad cultural propia e independiente del valor de los elementos singulares que la integran» (vid. artículo 26). Al margen de la existencia de normas específicas y exclusivas para cada uno de los dos grandes grupos de clasificación de los bienes inventariados (en función de que se califiquen o no como «bienes de interés cultural»), hay también un régimen de normas comunes para todos ellos, guiadas por la finalidad común de su protección, conservación, difusión, fomento, investigación y acrecentamiento del patrimonio cultural valenciano (vid. artículo 1), y entre ellas figuran las contenidas en los artículos 22 y 23 de la reiterada Ley 4/1998 que consagran los derechos de tanteo y retracto (y las correlativas limitaciones a la libre disposición de los bienes) en los términos antes examinados. 4. En el presente caso, vista la documentación obrante en el expediente, que se presentó tempestivamente en el Registro junto con la escritura calificada, no puede negarse la consideración de la finca objeto de este recurso como bien de interés cultural como elemento integrante del monumento conocido como «Iglesia Parroquial denominada de los (...)». En efecto, el Decreto de 21 de febrero de 1947, dictado durante la vigencia de la Ley de 13 de mayo de 1933 sobre defensa, conservación y acrecentamiento del Patrimonio Histórico Artístico (abrogada por la disposición derogatoria de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español), declaró Monumento Histórico-Artístico la Iglesia Parroquial de (...), de Valencia (conocida también con el nombre de (...)). Por su parte, la disposición adicional primera de la citada Ley 16/1985, de 25 de junio, estableció que «los bienes que con anterioridad hayan sido declarados histórico-artísticos o incluidos en el Inventario del Patrimonio Artístico y Arqueológico de España pasan a tener la consideración y a denominarse Bienes de Interés Cultural»; y a su vez la disposición adicional primera de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, dispuso en su apartado 1 que «se consideran Bienes de Interés Cultural integrantes del patrimonio cultural valenciano todos los bienes existentes en el territorio de la Comunitat Valenciana que a la entrada en vigor de la presente Ley hayan sido declarados Bienes de Interés Cultural al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español tanto mediante



expediente individualizado como en virtud de lo establecido en el artículo 40.2 de dicha Ley y en sus Disposiciones Adicionales Primera y Segunda». Añade a continuación la misma disposición que «todos estos bienes se inscribirán en la Sección 1.ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y quedarán sujetos al régimen establecido en la presente Ley para esta clase bienes». El procedimiento para la declaración de un bien de interés cultural, como parte del patrimonio cultural de Valencia, se regula en el artículo 27 de la reiterada Ley 4/1998, y el contenido de la decreto poniendo término a dicho procedimiento mediante la declaración formal del interés cultural del bien se especifica en el artículo 28, en cuyo apartado 1 se especifica que «el decreto declarando un bien de interés cultural determinará con claridad los valores del bien que justifican la declaración y contendrá una descripción detallada del mismo, con sus partes integrantes, que permita una identificación precisa». Ciertamente este precepto no estaba vigente al tiempo de aprobarse y publicarse el referido Decreto de 21 de febrero de 1947 que contiene la declaración de Monumento Histórico-Artístico de la Iglesia Parroquial de (...), el cual contiene referencias históricas sobre el origen del monumento (que se remonta al año 1245), a las distintas fases de su construcción y reconstrucción, a algunos elementos de su estilo arquitectónico y de su decoración, pero carece en rigor de una descripción física, arquitectónica y volumétrica, lo que no impide ni enerva su consideración legal como bien de interés cultural, ni su afectación completa al régimen jurídico de tales bienes, ni en fin que, en cumplimiento de las medidas de protección de los mismos contenidas en la referida ley valenciana, la inicial descripción contenida en el reseñado Decreto de declaración del Monumento de valor Histórico-Artístico se complete y amplíe de forma exhaustiva posteriormente (por ejemplo, con ocasión de la actualización de los catálogos o de la elaboración de los Planes Especiales de Protección de los bienes inmuebles declarados de interés cultural ex artículo 39), incluyendo en dicha descripción sus elementos integrantes del monumento. 5. Así ha ocurrido en el presente caso en el que la inicial descripción contenida en el Decreto de 21 de febrero de 1947 se ha ampliado y completado, de forma que en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Dirección General del Patrimonio Cultural de Valencia, figura una descripción pormenorizada de la Iglesia (naves, capillas, revestimientos exteriores, bóvedas, etc.), añadiendo finalmente lo siguiente: «Es fundamental para comprender la importancia de esta fábrica, el reconocimiento del pódiom sobre el que se alza –las llamadas y abandonadas covetes de (...)– que regula la relación del templo con la (...)», apareciendo ya integrada en la descripción los citados «covetes (...)». En el mismo catálogo, en la ficha correspondiente al referido monumento, se incluye un apartado 11 de observaciones en el que se informa de que «el Ayuntamiento de Valencia, de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, ha iniciado la redacción y tramitación del Plan Especial de Protección de este Bien de Interés Cultural. El Plan Especial podrá, en su caso, afectar al contenido de esta ficha». Finalmente, en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia el 31 de mayo de 2013) se incluye un catálogo de bienes y espacios protegidos de naturaleza urbana, entre los que figura la Iglesia de (...), incluyendo información muy detallada (administrativa, planimétrica y fotográfica), en la que se incluyen diversas referencias a los «covetes de (...)». Así en el apartado sobre el «estado de conservación» figura el siguiente literal: «Rehabilitación parcial reciente "Les covetes (...)» se encuentran en muy mal estado de conservación"; y a continuación del apartado dedicado a la descripción general, se incluye uno relativo a «partes integrantes» que contiene las siguientes menciones: «Iglesia, Capilla de la Comunión, Torre campanario, covetes de (...)»; y en fin en el apartado de «elementos de interés» se reproduce la mención a los citados «covetes», al incluir entre dichos elementos de interés los siguientes: «Fachadas, portadas, cubiertas, estructura espacial interna, capilla de la comunión, sistema de bóvedas, decoración barroca, torre campanario, covetes (...)». Finalmente en el apartado «otras afecciones» se incluye la siguiente referencia: «Incluido en el B.I.C. [bien de interés cultural] Conjunto Histórico de Valencia. Decreto 57/1993 [DOGV 10/05/1993]», corroborando así la afirmación que sobre este dato se contiene en la calificación recurrida. De todo ello no cabe sino inferir que la finca objeto de la compraventa a que se refiere el presente recurso forma parte, como parte integrante, del monumento de la Iglesia Parroquial de (...), y que como tal tiene la condición de bien de interés cultural con arreglo a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y en consecuencia está sujeta al régimen jurídico propio de tales bienes y, por tanto, a las limitaciones derivadas de los derechos de tanteo y retracto de su artículo 22, lo que da fundamento legal a la calificación impugnada en cuanto exige como condición previa necesaria para la inscripción de la citada transmisión la acreditación de las notificaciones que para la efectividad de tales derechos impone el artículo 23 de la reiterada ley valenciana. 6. La conclusión anterior no puede quedar desvirtuada por el hecho de que no se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad la cualidad de bien de interés cultural, conforme a la previsión del artículo 29.4 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural de Valencia, según la cual «cuando se trate de Monumentos, (...) la Consellería competente en materia de cultura instará de oficio la inscripción gratuita de la declaración de interés cultural en el Registro de la Propiedad. En el caso de Conjuntos Históricos se hará la inscripción respecto de los inmuebles comprendidos en el Conjunto que se declaren por sí mismos Bien de Interés Cultural», pues al margen de otros efectos o responsabilidades que eventualmente puedan derivarse del incumplimiento de tal previsión legal, por lo que se refiere a los concretos derechos de tanteo y retracto establecidos por el artículo 22 de la citada Ley, vienen configurados con el carácter de derechos de adquisición preferente de origen legal, que se imponen como limitaciones legales del dominio (cfr. artículo 26.1.ª de la Ley Hipotecaria), y a los que resulta aplicable el artículo 37.3 de la Ley Hipotecaria conforme al cual si bien «las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley», sin embargo, «se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior: (...) Tercero. Las [acciones] de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen», excepción que concurre en el presente supuesto. 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, 25 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14228.pdf>

- R. 25-7-2019.- R.P. Palma de Mallorca N° 4.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD POR RUPTURA DE PAREJA ESTABLE EN BALEARES REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA.** Se trata de un convenio regulador de los efectos de la guarda y custodia de hijos no matrimoniales de una pareja de hecho, en el que se incluye la disolución de comunidad sobre la vivienda habitual de los padres y los

hijos. La Dirección considera necesaria la formalización de la disolución en escritura pública, conforme al art. 3 LH, ya que «el contenido típico del convenio regulador de los efectos de la extinción de la pareja estable se circunscribe –dentro del ámbito de intervención judicial imperativa– a la regulación de las relaciones paterno-filiales, es decir, a las normas que rijan la guarda y custodia de los hijos comunes» (arts. 9 y 11 L. 18/19.12.2001, de Parejas Estables de las Islas Baleares); por tanto, «la eficacia de la aprobación judicial –dentro de los límites jurisdiccionales y competenciales legalmente reconocidos al órgano juzgador– sólo puede extenderse a las medidas relativas a la guarda y custodia de los hijos, por lo que otras disposiciones contenidas en el convenio regulador resultarían ajenas a la misma»; y así, «el acuerdo suscrito no deja de ser un documento privado cuyo acceso al Registro no quedaría amparado dentro de los pronunciamientos previstos en el art. 90 C.c.». R. 25.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 4) (BOE 04.10.2019).

**Resolución** de 25 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 Palma de Mallorca n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un convenio regulador de los efectos derivados de la regulación de la patria potestad de hijos no matrimoniales. En el recurso interpuesto por don C. P. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, doña Montserrat Bernaldo de Quirós Fernández, por la que se suspende la inscripción de un convenio regulador de los efectos derivados de la regulación de la patria potestad de hijos no matrimoniales. Hechos I Mediante testimonio judicial expedido el día 14 de septiembre de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia número 16 de Palma de Mallorca de la sentencia aprobatoria del convenio regulador de la patria potestad de hijos no matrimoniales de progenitores constituidos en pareja de hecho inscrita en el registro administrativo correspondiente, se solicitaba la inscripción de varias fincas en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4 como consecuencia de la extinción de comunidad incluida en el convenio. II Presentado el día 22 de marzo de 2019 dicho testimonio de la sentencia en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 4. Referencia del documento calificado: N.º entrada: 318/2019.–Clase: testimonio judicial- Objeto: extinción condominio convenio regulador.–Autorizante: Juzgado de Primera Instancia N.º 16 de Palma de Mallorca- Fecha del documento: 14 de septiembre de 2018- N.º procedimiento: 896/2016. Nota de calificación registral. Antecedentes de hecho: Primero.–Con fecha 22 de marzo de 2019 se aportó a este Registro de la Propiedad el documento de referencia, que consta presentado bajo el asiento 222 del diario 72. Segundo.–En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes fundamentos jurídicos: 1.º La calificación citada ha sido realizada al amparo de los arts. 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. 2.º De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la anotación/inscripción del documento calificado: 1. No es inscribible el convenio regulador aprobado en un procedimiento judicial de medidas de guarda y custodia de los hijos no matrimoniales.–Uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan – erga omnes– de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido. Según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado, al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse: de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro. Es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económicomrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio del matrimonio.–R.DGRN 13 de octubre de 2.016. En el presente caso se produce la adjudicación de varios bienes inscritos por mitad y pro indiviso en favor de dos personas solteras y que nunca han contraído matrimonio entre sí, incluido dentro de un convenio regulador de las medidas de guarda y custodia de los hijos no matrimoniales de los progenitores y titulares registrales. La inclusión de este tipo de operaciones de liquidación y adjudicación de bienes en un convenio regulador es factible a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad cuando la misma se produzca en ejecución de una situación de crisis matrimonial, es decir, la nulidad, separación o divorcio. Las operaciones relativas a la guarda y custodia de hijos menores deben ser objeto de autorización o aprobación judicial, si bien, las operaciones de liquidación de la comunidad de bienes existentes entre los padres resultan ajena a la habilitación que a los efectos de la inscripción en el Registro establece la legislación hipotecaria. Por ello, y volviendo al principio de titulación formal antes mencionado, al tratarse de una transmisión voluntaria y libre, verificada por dos personas plenamente legitimadas, capaces de obrar y no sujeta –como tal extinción de pro indiviso– a la aprobación judicial, debe verificarse a través del medio formal típico para los actos de tráfico jurídico ordinario, es decir, la escritura notarial. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda: 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s. 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria. 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley. Contra la presente nota podrá (...). Palma de Mallorca, a veintinueve de marzo del año dos mil diecinueve. El registrador (firma ilegible), Dña. Montserrat Bernaldo de Quirós Fernández». III Contra la anterior nota de calificación, don C. P. A. interpuso recurso el día 10 de mayo del año 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho: En fecha 4 de abril de 2.019 me ha sido notificada nota de calificación registral emitida en fecha 29 de marzo de 2.019 por parte del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 4 (n.º de entrada 318/2.019, de proc. 839/2.016), por el que se me comunica no ser inscribible la práctica de la inscripción del documento calificado siendo éste convenio regulador de medidas paterno-filiales homologado judicialmente. La calificación se fundamenta en la resolución de la Dirección General de Registro de 13 de octubre de 2.016; "es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio del matrimonio". Calificación que contradice y discrepa de la reciente calificación emitida por el Registro de la Propiedad número 11 de Palma de

Mallorca (n.º entrada 1379/19 de 2.019) en virtud de la cuál se inscriben las adjudicaciones contenidas en una sentencia de medidas paterno-filiales entre dos personas constituidas parejas de hecho en el Registro correspondiente. Situación idéntica a la de este recurrente pues las adjudicaciones contenidas en el título cuya inscripción ha sido suspendida, son realizadas entre una pareja de hecho inscrita en el Registro de Parejas estables sometida a la Ley 18/2001 de 19 de diciembre (LPE). La LPE acuerda en la disposición adicional segunda que "los derechos y obligaciones establecidos para establecidos para los cónyuges en el marco competencial normativos de les Illes Balears se entenderá de igual aplicación para los miembros de una pareja estable", equiparando los derecho y obligaciones de una pareja estable a los cónyuges devengándose una "identidad de razón" siendo el trato diferente de una situación semejante una vulneración de la técnica integradora de analogía legis e implicaría discriminación proscrita por el art. 14 de la Constitución Española». IV La registradora suscribió informe el día 31 de mayo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 90, 1216 y 1218 del Código Civil; 317, 319, 517 y 748 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 9 y 11 y la disposición adicional segunda de la Ley 18/2001, de 19 de diciembre, de Parejas Estables de las Islas Baleares; los artículos 33, 34, 98 y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de diciembre de 2010, 19 de enero, 29 de julio, 5 de agosto y 3 de septiembre de 2011, 26 de junio de 2013, 1 de julio, 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 4 de mayo y 30 de noviembre de 2016, 8 de noviembre de 2017 y 24 de octubre de 2018. 1. Es objeto de este recurso resolver acerca de la posibilidad de acceso a los libros del Registro de un convenio regulador de los efectos de la guarda y custodia de hijos no matrimoniales, en el que los progenitores, declarados como pareja de hecho (e inscritos como tales en el registro administrativo autonómico) aprovechan para extinguir el condominio existente entre ambos, comprensivo de una vivienda, plazas de garaje y trastero ubicados en el edificio en el que la primera de ellas ostentaba la cualidad de la vivienda habitual de los padres y los hijos. 2. Aunque sea a modo de resumen, hemos de recordar de manera somera cuál es la doctrina de este Centro Directivo acerca de la naturaleza y eficacia registral del convenio regulador de los efectos de las situaciones de crisis matrimonial, y su encaje dentro del principio básico hipotecario de titulación formal. Este principio de titulación formal en nuestro derecho viene instaurado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exigiéndose en su virtud titulación pública (ya sea notarial, judicial o administrativa, atendiendo a la naturaleza de los casos y supuestos del negocio en ellos contenido), siendo muy excepcional los supuestos en los que se permite la mutación jurídico real en documento o instancia privada con plena relevancia registral, sin que el caso aquí planteado pueda encajarse en alguna de estas excepciones. En conexión a lo señalado, y como recordaron las Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en esa rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y en este sentido el mencionado artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales. Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras). En el ámbito que nos atañe, puede concluirse que el contenido del documento judicial que le confiere plena viabilidad para acceder a los libros del registro de la propiedad, dentro de los cauces previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es aquél que configura el resultado de un litigio o un pleito, y no como un simple conducto formal de constatación de un acuerdo entre las partes interesadas. Sin embargo, y como caso específico, debe destacarse el convenio regulador de las situaciones de crisis matrimonial. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo, es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Esta posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida. 3. El caso ahora planteado, comprende la solicitud de acceso al Registro de un convenio regulador adoptado en materia de guarda y custodia de hijos no matrimoniales, el cual es objeto de aprobación judicial. Dentro de dicho convenio, además de proceder a regular las relaciones paterno filiales «stricto sensu» los progenitores aprovechan para disolver el condominio existente entre ambos, llevando a cabo su liquidación. Considera el recurrente que la equiparación prevista en la Ley de Parejas Estables de Illes Balears habilita a sus integrantes a firmar un convenio regulador que pueda extenderse igualmente a la liquidación patrimonial existente entre ambos y que el mismo se configura documento hábil para su acceso al Registro de la Propiedad. En este sentido, ha de recordarse que la disposición adicional segunda de la Ley 18/2001, de 19 de diciembre, de Parejas Estables, aprobada por el Parlamento de las Illes Balears señala que «los derechos y las obligaciones establecidos para los cónyuges en el marco competencial normativo de las Illes Balears se entenderán de igual aplicación para los miembros de una pareja estable». Esta equiparación, por tanto, se hace únicamente dentro de los límites normativos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y a los meros efectos de reconocer a los integrantes de un pareja estable los mismos derechos y obligaciones reconocidos a los cónyuges, pero sin establecer una igualdad de régimen jurídico (y no sólo en el ámbito personal, sino también en el patrimonial) en términos absolutos entre las relaciones matrimoniales y las no matrimoniales estables. Igualmente ha de señalarse que el ámbito material de aplicación de la norma al supuesto de la

extinción de la pareja estable viene igualmente recogido en la propia ley de Parejas Estables. Así señalan los artículos 9 y 11 de la norma que los integrantes de la pareja podrán pedir una compensación, en los casos y la extensión señalados en ella, así como la posibilidad de suscribir un acuerdo que regule la guarda y custodia de los hijos comunes, que habrá de ser objeto de aprobación (o de imposición, a falta de acuerdo) por parte de la autoridad judicial competente. Es por ello que el contenido típico del convenio regulador de los efectos de la extinción de la pareja estable se circunscribe –dentro del ámbito de intervención judicial imperativa– a la regulación de las relaciones paterno-filiales, es decir, a las normas que rijan la guarda y custodia de los hijos comunes. Esta misma línea es la seguida por el juez al tiempo de contextualizar la sentencia que es objeto de calificación y recurso al señalar en su fundamento de derecho primero que «de conformidad con el artículo 748 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las disposiciones del título I del Libro IV son aplicables a los procesos que versen exclusivamente sobre guarda y custodia de los menores». Es por ello que la eficacia de la aprobación judicial –dentro de los límites jurisdiccionales y competenciales legalmente reconocidos al órgano juzgador– sólo puede extenderse a las medidas relativas a la guarda y custodia de los hijos, por lo que otras disposiciones contenidas en el convenio regulador resultarían ajenas a la misma. Esto, unido a que dicho contenido también excedería del ámbito de aplicación de la propia norma de Parejas Estables de las Illes Balears provocaría que el acuerdo suscrito no deja de ser un documento privado cuyo acceso al Registro no quedaría amparado dentro de los pronunciamientos previstos en el artículo 90 del Código Civil, precepto con el que se pretende la equiparación alegada. Como consecuencia, y sin entrar a valorar su eficacia y validez entre las partes como cualquier otro contrato o acuerdo privado, el título analizado debe ser observado desde las exigencias normales del principio de titulación formal plasmado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que como antes se ha contemplado exige el otorgamiento en escritura pública notarial de aquellos acuerdos que voluntariamente otorgados por las partes deseen ser incorporados a los libros del Registro de la Propiedad. 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, 25 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14230.pdf>

- R. 26-7-2019.- R.P. Jijona.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS. HIPOTECA: EJECUCIÓN: EXCEPCIÓN A LA DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR YA NOTIFICADO DEL PROCEDIMIENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones; y reitera también la evolución jurisprudencial desde la exigencia de una «conducta positiva» del tercer poseedor en acreditar la adquisición, hasta la mera inscripción de la misma (S. 03.06.2004 o S. 28.09.2009 y S.TC 79/08.04.2013) (ver, por ejemplo, R. 14.03.2018). Pero en este caso «consultado el fichero localizador de entidades inscritas (FLEI) y la propia documentación, presentada, se comprueba que las alegaciones realizadas por el recurrente, relativas al hecho de que la titular registral «Gestimarton 1994, S.L.», se encuentra conformada por las mismas personas que la adjudicataria del bien, «Eternex Solutions, S.L.», así como que ambas sociedades están representadas por la misma persona, que no es otra que el cónyuge de la entonces aportante titular registral, son efectivamente ciertas; motivo por el que el juez, en las distintas diligencias que se acompañan, no estima necesario trasladar demanda y requerimiento de pago a quien ya se halla suficientemente notificado del procedimiento y no en situación de indefensión (art. 24 C.E.). R. 26.07.2019 (Gestimarton 1994, S.L. y Eternex Solutions, S.L., contra Registro de la Propiedad de Jijona) (BOE 11.10.2019).

**Resolución** de 26 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Jijona, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria. En el recurso interpuesto por don P. B. M., abogado, en nombre y representación de «Gestimarton 1994, S.L.» y «Eternex Solutions, S.L.», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Jijona, don Néstor Ventura Dembilio, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria. Hechos I Se presentaron en el Registro de la Propiedad de Jijona un testimonio de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedidos el día de 2 de marzo de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Vicente del Raspeig, en el que se seguía procedimiento de ejecución hipotecaria en autos número 457/2014, en unión de diligencia de ordenación de fecha 15 de junio de 2018, expedida por el letrado de la Administración de Justicia del referido Juzgado, don J. T. P. P., junto con copia de solicitud suscrita por don D. B. F., procurador de los tribunales, en nombre de y representación de la adjudicataria de la finca, de fecha 8 de junio de 2018. II Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Jijona, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Jijona. Néstor Ventura Dembilio - Registrador titular. Nota de calificación y despacho - art. 19-bis Ley Hipotecaria. Documento: Juzgado: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de San Vicente del Raspeig, N.º de autos: 457/2014 fecha: 02/03/2018. Datos presentación: N.º entrada: 240.-Asiento numero: 345 del Diario 154. Fecha presentación: 25/02/2019. Fecha aportación calificación: Veinticinco de Febrero de dos mil diecinueve. Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria se deniega la inscripción del testimonio y del mandamiento de cancelación de cargas, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1. Se presenta el mandamiento de referencia, junto con el testimonio del auto de adjudicación, cuya inscripción ha sido denegada. La calificación del mandamiento; se realiza conjuntamente con testimonio del auto de adjudicación conforme a lo establecido en el párrafo primero del artículo 133 de la Ley Hipotecaria. 2. En relación al documento de referencia, ha sido presentado nuevamente a esta oficina para su despacho, en unión de Diligencia de Ordenación de fecha quince de junio de dos mil dieciocho, expedida por el Letrado de la Administración de Justicia del referido Juzgado don J. T. P. P., junto con copia de solicitud suscrita por don D. B. F., procurador de los Tribunales, en nombre de Etemex Solutions, S.L., adjudicataria de la finca, de fecha ocho de los mismos mes y año, y en unión de Diligencia de Ordenación de fecha diecinueve de Febrero de dos mil diecinueve, expedida por doña A. M. M., Letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, junto con Adición de la misma fecha, expedida por la citada letrada doña A. M. M., se plantean las siguientes consideraciones. a) En la referida solicitud el procurador solicita se emita por el Juzgado copia de Providencia en la que conste «Requerimiento de pago a Gestimarton, S.L.».

para su aportación a dicho Registro. b) Se den por hechas las manifestaciones de que la finca adjudicada se encontraba libre de quilinos en el momento del procedimiento. c) En la diligencia de ordenación citada se hace constar que «no ha lugar a lo solicitado respecto emisión de copia de providencia, constando en el punto tercero del Decreto de Adjudicación la notificación a la mercantil». Todo ello trae causa de la nota de calificación negativa de fechas treinta de mayo y once de julio de dos mil dieciocho. En los citados testimonio y mandamiento de cancelación de cargas se transcribe el decreto de adjudicación expedido por don J. T. P. P., Letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado el día 2 de Marzo de 2018 en el procedimiento de ejecución hipotecaria 457/2014 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de San Vicente del Raspeig, 3. De los libros del Registro de la Propiedad resulta que con fecha cuatro de Septiembre de dos mil doce (esto es, antes de la fecha de interposición de la demanda de ejecución de la hipoteca) la finca fue inscrita a nombre de Gestimartón, S.L., por aportación de Doña A. C. R., casada en régimen de separación de bienes con don J. A. M. D., en virtud de una escritura autorizada por la Notario de Xixona, Doña María de los Reyes Sánchez Moreno, el trece de Junio del año dos mil doce, protocolo número 362/2.012. Consta igualmente nota marginal de expedición de la certificación de cargas con fecha doce de Febrero de dos mil quince. En el mandamiento se ordena genéricamente la cancelación de las cargas y gravámenes posteriores. Tanto en la Diligencia de Ordenación, como en la Adición antes citadas, que ahora se aportan, constan los siguientes extremos: a) Que la mercantil Gestimartón, S.L., fue solamente notificada en el domicilio que consta en el Registro, pero no demandada ni requerida de pago por lo que no se entiende subsanado el defecto señalado en el apartado primero de los fundamentos de derecho de la nota de once de julio de dos mil dieciocho, reiterándose la calificación desfavorable en los términos expresados aquella nota. b) Que en fecha 20/11/2015, se dictó auto acordando que don G. V. G., tercer ocupante, no tenía derecho a ocupar la finca 10.111, objeto de este procedimiento. c) Se relacionan todas y, cada una de las cargas sobre las que se ha de practicar la cancelación, por lo que se entiende subsanado el defecto señalado en el apartado segundo de los fundamentos de derecho de la nota de calificación de fecha once de julio de dos mil dieciocho. Fundamentos de Derecho: Los artículos 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, exigen la presentación y el despacho conjunto del testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, a fin de evitar situaciones discordantes en el Registro, por tanto esta calificación se realiza conjuntamente de ambos documentos, conforme a lo establecido en el párrafo primero del citado artículo 133 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Jijona, a 18 de marzo de 2019. El registrador (firma ilegible) Firmado: Néstor Ventura Dembilio. Contra esta decisión, (...). III Contra la anterior calificación, don P. B. M., abogado, en nombre y representación de «Gestimartón 1994, S.L.» y «Eternex Solutions, S.L.», interpuso recurso el día 28 de mayo de 2019 en el que constaban las siguientes alegaciones: «El presente Recurso se interpone sentando a tal efecto los siguientes hechos y Fundamentos de Derecho. Hechos: Único. Tal y como consta en Decreto 97/2018 de fecha 2 de marzo de 2018 dictado en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 457/2014, el Juzgado de Primera Instancia número Uno de San Vicente del Raspeig procedió a adjudicar un local comercial, finca registral N. 10.111, de Jijona, inscrito en el Registro de la propiedad de esa localidad, al tomo 955, libro 173, folio 145 a Eternex Solutions S.L. (...). Liquidado el correspondiente Impuesto devengado por dicho acto judicial de adjudicación, fue presentado a su inscripción ante el Registro de la Propiedad de Xixona. A través de Calificación de fecha 17 de Mayo de 2018, el Registro de la Propiedad de Xixona notificó la suspensión de la inscripción del testimonio del Decreto emitido por el Juzgado (...) Nuevamente en fecha 20 de junio volvió a denegar la inscripción (...) Por tercera vez se denegó la inscripción (...). Comunicadas en todas estas ocasiones la negativa por parte del registro a acceder a lo ordenado por el Juzgado, se produjeron los siguientes eventos a considerar: Por Diligencia de ordenación de fecha 15 de junio de 2018 el Juzgado referido ratificó la corrección del procedimiento (...). Por Diligencia de ordenación de fecha 19 de febrero de 2019 el Juzgado referido expreso la validez del procedimiento y ordeno la cancelación de cargas subsistentes (...). En dos ocasiones la letrada de la parte ejecutante ha manifestado su disconformidad con la postura del Registrador de Xixona, escritos de fecha 3/10/2018 y 16/04/2019 en los que se manifiesta haberse observados todos los requisitos legales y ausencia de indefensión. (...). En prueba de la misma postura de la Letrada, este Letrado solicito en varias ocasiones la postura del Juzgado que como consta ha sido rotunda sobre la validez del Procedimiento (...). Contra tal calificación denegatoria de la inscripción se interpone el presente Recurso Gubernativo. A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho. Fundamentos de Derecho: I. El presente Recurso Gubernativo se interpone en base a lo prevenido en los artículos 324 y ss. de la Ley Hipotecaria. II. Se presenta el Recurso Gubernativo dentro del plazo de un mes establecido en la Legislación Hipotecaria. III. Se dirige ante el Registrador calificador para ante la Dirección General de Registros y Notariado, órgano competente para su resolución conforme a lo establecido en el artículo 337 de la Ley Hipotecaria. IV. Se acompañan al Recurso (además de otros documentos) los siguientes documentos indicados en el primer párrafo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria: (...) V. Fondo del asunto.—Dicho sea, con el debido respeto, el Registrador ante el que se presenta este escrito se ha extralimitado en su calificación, pues lejos de limitarse a analizar y examinar el título que se le presenta (Auto de Adjudicación), introduciéndose en funciones estrictamente jurisdiccionales, procede a denegar la inscripción por entender que concurrió un defecto procesal en la sustanciación del procedimiento hipotecario del que trae causa el Auto en cuestión. De hecho, el motivo por el cuál el Registrador deniega la inscripción, ni consta ni se deduce del título que se le presentó (Auto de Adjudicación). Alega de manera insistentemente actuar en defensa del derecho a la tutela judicial efectiva del tercero Gestimartón 1994 S.L., a sabiendas de que dicha sociedad la conforman las mismas personas que la sociedad que adquiere el bien Eternex Solutions, S.L., y a pesar de que tanto por parte de la reclamante, como por parte de ambas sociedades Gestimartón 1994 S.L. y Eternex Solutions S.L., e incluso el juzgador ha manifestado la total corrección y validez del procedimiento, pues a pesar de lo antedicho el Registrador mantiene que su actuación viene justificada y motivada por la defensa de un tercero, tercero que ha manifestado en varias ocasiones que está conforme con el procedimiento celebrado y que ningún perjuicio se le ha causado. Por tanto, insistimos, el Registrador se ha excedido de sus funciones calificadoras del título que se le presenta (Auto de adjudicación), pasando a pronunciarse sobre la tramitación de un Juicio Hipotecario sobre el que, como veremos, la Autoridad Judicial ya se ha pronunciado. Así pues, y dicho sea de nuevo con el debido respeto, al Registrador le está vedado entrar en calificaciones que únicamente corresponden al Juez que conoció del Juicio Hipotecario o, en su caso, a los Órganos Jurisdiccionales superiores a éste (Audiencia Provincial en segunda instancia). Por su parte, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, referido al alcance de la capacidad del Registrador al calificar Resoluciones Judiciales, es claro: 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.". En ese sentido, son numerosas las Resoluciones de la DGRN que proscriben al Registrador entrar en competencias que sólo corresponden a la Autoridad Judicial (como es nuestro caso). Así, por ejemplo, en un tema casi idéntico, la Resolución de la DGRN de fecha 12/12/94, BOE 16/1995 de 19/01/95, indica en su Fundamentación Jurídica cuanto sigue: "El respeto a la función Jurisdiccional que corresponde en exclusividad a Jueces y Tribunales impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, y también a los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza (cfd. arts. 118 CE y 17,2 LOP.1). Ciertamente incluso las resoluciones judiciales han de pasar por el tamiz de la calificación registral para poder entrar en el Registro. Ahora bien, la obligación general que también al Registrador alcanza de cumplir y colaborar con las resoluciones judiciales y de respetar el ámbito jurisdiccional que la Constitución atribuye en exclusiva –tanto si se trata de juzgar o de ejecutar lo Juzgado– a los órganos judiciales, impone especiales restricciones a la potestad calificadoria de los Registradores, quienes no pueden –rebasando los límites que impone, en general, el art. 100 Reglamento Hipotecario, completado específicamente con la regla 17 de la Ley Hipotecaria– enjuiciar si estaba o no ajustado a Derecho determinado trámite de la ejecución hipotecaria como es el de considerar como tercera poseedora, a quien al expedirse la certificación de cargas ordenada por la regla 42 art. 131 Ley Hipotecaria, aparecía en el Registro como compradora de la finca hipotecada y subrogada en la obligación personal garantizada." En idéntico sentido, la Resolución de la DGRN de 18/06/02, BOE 192/2002, de 12/08/02, nos dice en sus Fundamentos Jurídicos Segundo y Tercero: "Segundo.–Ha de señalarse con carácter previo que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que tratándose de calificación de documentos judiciales, el Registrador ha de limitarse a los obstáculos que surjan del Registro y a los defectos formales del propio documento, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales (cfr. arts. 117 del Constitución Española, art. 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario). Tercero.–En consecuencia, el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones (cfr. art. 118 de la Constitución Española) y practicar la inscripción solicitada, sin menoscabar su eficacia, so pretexto de otros documentos tenidos a la vista (hayan sido o no aportados al expediente), pues de lo contrario, el Registrador se interferiría –como se ha dicho– en una actividad jurisdiccional que no le corresponde y, además, por un procedimiento que no es jurisdiccional y respecto de una Resolución judicial que es firme (cfr. art. 201.6 de la Ley Hipotecaria)." Pero, es más: no sólo es que el Registrador se ha extralimitado al examinar cuestiones derivadas no ya del título judicial que se le presentan sino estrictamente jurisdiccionales. Es que la propia Autoridad Judicial ya fue clara (...). Más claro imposible: la Autoridad Judicial, confirma el procedimiento seguido, (recuérdese la firmeza de la Resolución) y, en consecuencia, el Registrador no puede a entrar a discutir tales extremos. Aun así, por si hubiese lugar todavía a dudas (y aun entendiendo que el Registrador no puede sostener la calificación negativa por los motivos indicados), adjunto se acompañan los siguientes documentos acreditativos de la firmeza de la resolución judicial objeto de calificación (...). En definitiva, siendo firme la Resolución de la Autoridad Judicial objeto de calificación (Auto de Adjudicación), y no concurriendo defectos de los indicados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en dicha Resolución, insistimos en que el Registrador se ha extralimitado en sus funciones calificadoras y, por tanto, deberá dictarse mentada Resolución por la que se anule y deje sin efecto la calificación negativa, ordenando en su lugar la inscripción del título referido de la Propiedad, así como la cancelación de las cargas antedichas». IV El registrador de la Propiedad de Jijona, don Néstor Ventura Dembilio, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 130, 132, 145 y 325 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 568, 659, 662, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Primera, número 79/2013, de 8 abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 y 12 de enero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2001, 20 de septiembre de 2002, 14 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, 27 de junio y 23 de julio de 2011, 7 de marzo, 7 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012, 7 de marzo, 22 de mayo, 10 de julio y 17 de octubre de 2013, 4 de febrero, 20 de marzo, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014, 23 de marzo y 11 de noviembre de 2015, 27 de junio y 1 y 2 de agosto de 2016, y 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017, 15 de febrero de 2018 y 29 de marzo de 2019. 1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes: – La finca registral 10.111 del término municipal de Jijona constaba inscrita a favor de doña A. C. R., casada en régimen de separación de bienes con don J. A. M. D., contra la que se despacha ejecución hipotecaria en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 457/2014 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Vicente del Raspeig. – De los libros del Registro resulta que, con fecha 4 de septiembre de 2012, la referida finca 10.111 de Jijona, fue inscrita a nombre de «Gestimartón, S.L.», por aportación de doña A. C. R., casada en régimen de separación de bienes con don J. A. M. D., en virtud de una escritura autorizada por la notaria de Jijona, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, el 13 de junio de 2012, número de protocolo 362. – Posteriormente, con fecha 12 de febrero de 2015, fue expedida, en el procedimiento 457/2014, certificación de dominio y cargas, como así consta por la pertinente nota marginal. Se presenta ahora un decreto firme de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, de fecha 2 de marzo de 2018, en el que figura expresamente que «constando en la misma que la finca objeto de ejecución era titularidad de la mercantil Gestimartón, S. L., se notificó a la misma, con entrega de la documentación pertinente, para que pudiera personarse en la ejecución, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». 2. Habiendo sido subsanado el segundo de los defectos apuntado por el registrador en su nota de calificación, relativo a la falta de concreción de los asientos registrales objeto de cancelación en virtud de diligencia de ordenación, el único defecto que es objeto del presente recurso consiste en determinar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento consta que, con posterioridad, se ha notificado, pero no requerido de pago ni demandado, al tercer poseedor que, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento. 3. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que, en aplicación del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». A este respecto, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al

acreedor la adquisición de dichos bienes», añadiendo el artículo 686 de la misma ley que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro». Por tanto, de la dicción de estos preceptos legales resulta que es necesaria tanto la demanda como el requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado aquéllos que hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, quienes, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva, y por aparecer protegidos por el Registro, han de ser emplazados de forma legal en el procedimiento. Por ello, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución 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, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Y este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resolución de 18 de junio [2.ª] y 13 de septiembre de 2012). Todo ello, no es sino consecuencia de un principio registral fundamental, el de legitimación, regulado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria cuando determina 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». 4. Como se ha señalado, el párrafo primero del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil condiciona la legitimación pasiva del tercer poseedor a que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca. El Tribunal Supremo había entendido que este requisito implicaba una «conducta positiva» a cargo del adquirente (Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio del 2004) no siendo suficiente por lo tanto para entender cumplida aquella condición con su inscripción en el Registro de la Propiedad. En este sentido y para rechazar que fuera suficiente que con anterioridad a la presentación de la demanda estuviera inscrito el título en el Registro de la Propiedad, razonaba en la Sentencia de 28 de septiembre de 2009 que «no es ésta la interpretación correcta de las normas en cuestión ya que de las mismas se desprende que el acreedor hipotecario no está obligado inicialmente a examinar el contenido del Registro para requerir de pago a cualquier adquirente posterior de la finca hipotecada, sino que únicamente ha de hacerlo a aquél que le «acreditó» la adquisición, exigiéndole la ley simplemente la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito (...)». Sin embargo, esta postura (muy criticada por un sector de la doctrina), que es la que, al igual que en la Resolución de 10 de julio de 2017, sostiene el recurrente, no puede mantenerse tras la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, por la que sienta «doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 de la Constitución Española) tiene la inscripción registral y su publicidad» en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial «la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídica procesal» en este tipo de procedimientos «en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad». Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada por la citada Sentencia– «el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza como un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y cuya estructura resulta lógica a partir de la naturaleza del título, donde se limita extraordinariamente la contradicción procesal, si bien ello no significa que se produzca indefensión por el carácter no definitivo del procedimiento, puesto que las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda amplitud (en el mismo sentido, STC 158/1997, de 2 de octubre, FJ 6, y ATC 113/2011, de 19 de julio, FJ 4, en relación con el procedimiento especial de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil)». Sin embargo, como añade la reiterada Sentencia, «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como «terceros poseedores» y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca (...) Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (art. 24.1 CE), y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, ha promovido la defensa, dando la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, al existir una posición privilegiada del acreedor derivada de la fuerza ejecutiva del título. En este sentido, el art. 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», precepto este que entendido según el art. 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litis consorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el art. 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex art. 681.1 LEC, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el art. 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y «terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada. 5. En el presente supuesto, como se señalaba anteriormente, se trata, pues, de discernir si, habiendo sido posteriormente notificada, pero no demandada ni requerida de pago la actual entidad mercantil titular registral de la finca hipotecada, que adquirió su derecho con posterioridad a la inscripción de hipoteca, pero antes de la práctica de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas, es posible inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento. Pues bien, de los documentos presentados se infiere que la titular registral de la finca ha sido notificada pero no demandada ni requerida de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), no constando tampoco su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado



directamente contra la misma, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. La adquisición por el nuevo titular se realizó en 2012, con fecha anterior a la presentación de la demanda interpuesta dado que el procedimiento es de 2014, pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también, y fundamentalmente, su inscripción registral, practicada con fecha 4 de septiembre de 2012, se produjo con anterioridad a aquélla, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución con fecha de 12 de febrero de 2015. 6. Así mismo, y conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), la posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la debida demanda y requerimiento de pago. En este sentido, aclara la Resolución de 11 de septiembre de 2015, en línea con la de 10 de abril de 2014, que «son dos, pues, los requisitos exigibles conforme al artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, imponiendo al registrador el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, la obligación de comprobar que se han cumplido ambos, demanda y requerimiento de pago». 7. Lo anterior, que llevaría a la desestimación de este recurso, no puede sostenerse, sin embargo, en el caso que motiva el presente expediente, en el que, consultado el fichero localizador de entidades inscritas (FLEI) y la propia documentación presentada, se comprueba que las alegaciones realizadas por el recurrente, relativas al hecho de que la titular registral «Gestimarton 1994, S.L.», se encuentra conformada por las mismas personas que la adjudicataria del bien, «Eternex Solutions, S.L.», así como que ambas sociedades están representadas por la misma persona, que no es otra que el cónyuge de la entonces aportante titular registral, son efectivamente ciertas; motivo por el que el juez, en las distintas diligencias que se acompañan, no estima necesario trasladar demanda y requerimiento de pago a quien ya se halla suficientemente notificado del procedimiento y no en situación de indefensión (artículo 24 de la Constitución española). No de otro modo puede entenderse el hecho de que, del proceso y de la propia representación procesal, se infiere un consentimiento de las partes al objeto del proceso, y, por ende, a todo el iter procesal, quedando excluida cualquier posibilidad de indefensión. 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, 26 de julio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14597.pdf>

- R. 26-7-2019.- R.P. Cazalla de la Sierra.- **HERENCIA: LA INSCRIPCIÓN REQUIERE COPIA AUTORIZADA DEL TESTAMENTO Y CERTIFICADO DE DEFUNCIÓN. HERENCIA: LA CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD PUEDE SER FOTOCOPIA CON CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN.** «Se plantea en este expediente si es título bastante para la inscripción de los bienes del causante a favor de la heredera única la instancia suscrita por la misma con su firma legitimada notarialmente, acompañada de copia simple del testamento del causante, fotocopia de su certificado de defunción y certificado firmado electrónicamente del Registro General de Actos de Última Voluntad con código seguro de verificación que permite comprobar su autenticidad». La Dirección estima el recurso solo en cuanto a la necesidad de aportar el original del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad: «El registrador tiene la obligación de comprobar la autenticidad e integridad del documento a través del código seguro de verificación y una vez comprobado tendrá el valor de copia auténtica del certificado y por tanto será apto para practicar la inscripción» (cfr. art. 27 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). Y desestima el recurso en cuanto a la insuficiencia de la copia simple del testamento y de fotocopia del certificado de defunción: «Es necesario en este caso para poder calificar el testamento, y en su caso practicar la inscripción, que se aporte una copia autorizada del mismo y no una copia simple» (ver arts. 3, 14 y 16 LH y 221 RN). Y «las certificaciones de los asientos del Registro Civil son el único medio de acreditar el contenido de los mismos y son documentos públicos» (art. 7 LRC). Aunque la regla general para el testamento es la presentación de copia autorizada, la Dirección reitera «como suficiente a los efectos del Registro, en las inscripciones basadas en escrituras públicas de partición de herencia, la presentación de las primeras copias, testimonios por exhibición y traslados directos del testamento, o bien que figuren insertos en la escritura»; si bien, en este caso de inserción parcial, «no basta con relacionar en el cuerpo de la escritura sucintamente las cláusulas manifestadas por el causante en su última voluntad, sino que tiene que expresarse formalmente por el fedatario la afirmación de exactitud de concepto en lo relacionado, con la constancia de no existir otras cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto». El recurrente alegaba, ante su falta de presentación de los documentos vistos, la declaración de la exposición de motivos L. 39/2015, sobre «la obligación de las Administraciones Públicas de no requerir documentos ya aportados por los interesados» y tal vez pensando en el art. 28 L. 39/2015, sobre el derecho de los interesados a *no aportar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración*, caso en que la Administración actuante los consultará o recabará; y la Dirección reitera que «(vid., por todas, R. 17.07.2015), el registrador de la propiedad, mercantil y de bienes muebles puede consultar aquellas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo con el fin de emitir una calificación certera evitando dilaciones o trámites innecesarios en el curso del procedimiento registral; la actuación de consulta es incluso obligatoria en aquellos supuestos en que su toma en consideración directa por el registrador viene exigida en cumplimiento estricto de los deberes que resultan de la Constitución y que obligan, desde su publicación, a todas las Administraciones Públicas». Pero en el caso concreto el registrador no podía recabar nada, porque esas otras «Administraciones» eran el Registro Civil, y ya se ha visto el art. 7 LRC, y el protocolo notarial, que es secreto y del que el registrador no puede obtener copias (art. 224.1 RN). R. 26.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra) (BOE 11.10.2019).

Resolución de 26 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 Cazalla de la Sierra a inscribir una instancia de heredero único. En el recurso interpuesto por doña F. V. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, don José Carlos Islán Perea, a inscribir una instancia de heredero único. Hechos I Mediante instancia suscrita por doña F. V. M en Constantina el día 18 de abril de 2019, la citada interesada, como heredera única de su esposo, don V. F. P., solicitaba la inscripción a su favor de los bienes del causante, acompañando copia simple del testamento del causante, fotocopia de su certificado de defunción y certificado firmado electrónicamente

del Registro General de Actos de Última Voluntad. II Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación. Asiento 594 del Diario 109. Previa calificación de la instancia suscrita por Doña F. V. M. en Constantina el 8 [sic] de abril de 2019, a efectos de inscribir a su favor los bienes de su esposo Don V. F. P., como heredera única del mismo, he acordado suspender la práctica de los asientos solicitados por haberse observado los siguientes defectos: Es necesario acompañar los documentos complementarios originales: Certificados de Defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, así como la copia autorizada del testamento del causante Don V. F. P. Hechos: El documento que precede causó el asiento de presentación número 594 del Diario 109, de fecha 16 de mayo de 2019. Ha sido calificado en el plazo de quince días y en la forma que previenen los Arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria. Fundamentos de Derecho: Primero. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece 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. Segundo. En cuanto al defecto señalado hay que indicar que es preceptiva la aportación del testamento según disponen los artículos 14 y 80 del Reglamento Hipotecario y los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, conforme al artículo 76.1 del mismo Reglamento. Tercero. Practicada la notificación de la calificación de conformidad con el art.º 322 y 323 de la L.H., quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación. Al ser defecto subsanable procede solicitar en su caso anotación preventiva que previene el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación cabe (...) Cazalla de la Sierra, a 20 de Mayo de 2019. El Registrador (firma ilegible): Fdo. José Carlos Islán Perea». III Contra la anterior nota de calificación, doña F. V. M. interpuso recurso el día 3 de junio de 2019 con las siguientes alegaciones: «Escrito: En las relaciones como ciudadanos con las Administraciones Públicas y autoridades profesionales públicas, es razonable que sean siempre cordiales y en beneficios de todos; se comentan: Hecho: Instancia como heredera única de inscripción a su favor de los bienes. Solicitante: F. V. M., de su esposo V. F. P. Motivo de suspensión: Necesidad de acompañar los documentos originales: certificados de Defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, así como la copia autorizada del testamento del causante Don V. F. P. Nota de calificación al Asiento 594 del Diario 109 del Sr. Registrador de la Propiedad de Cazalla de la Sierra. Actuaciones realizadas: 1. Liquidación ISD 2019 presentada por internet. 2. Documentación obligatoria aportada a la Gerencia Provincial en Sevilla. Oficina Liquidadora de Cazalla de la Sierra, según art. 66 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, Modelo N01 ejemplar para el Registro (Documento adjuntado a la Instancia del Asiento 594 del Diario 109), Expediente (...), que se conserva en Administración Pública. 3. Instancia como heredera única instando la inscripción de los bienes a su favor, con legitimación de firma ante Notario. 4. Y dossier con todas las copias de los documentos obligatorios. Atendiendo al desarrollo e implantación de la Ley 39/2015 LPAC de las Administraciones Públicas, unido a la colaboración de todos en el uso de medios electrónicos tendentes a no requerir documentos ya aportados por los interesados, elaborados por las Administraciones Públicas o documentos originales. Por tanto, el interesado podrá presentar con carácter general copias de documentos, ya sean digitalizadas por el propio interesado o presentadas en soporte papel. También, es digno recordar el art. 14.2.c) de la Ley 39/2015 LPAC de las Administraciones Públicas, haciendo especial mención al Derecho y Obligación de relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas, quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles. Es por ello, se aporta la documentación y, en todo caso, pueden comprobarse en las Administraciones Públicas con los CSV (Código Seguro de Verificación) (...), CSV (...) y en la sede electrónica de las Administraciones Públicas y en sus relaciones electrónicas con Notarios». IV El registrador de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, don José Carlos Islán Perea, 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 658 y 1216 del Código Civil; 3, 14 y 16 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 76, 78 y 79 del Reglamento Hipotecario; 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 7 de la Ley del Registro Civil; 17 del Reglamento del Registro Civil; 221 y 223 y 8 del Anexo II del Reglamento Notarial; 27 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 42 y 43 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado de 25 de octubre de 2005, 16 de junio de 2010, 12 de noviembre de 2011, 6 de marzo de 2012, 17 de julio de 2015, 13 de enero (1.ª), 11 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) y 25 de febrero y 14 de diciembre de 2016, 25, 30 y 31 de enero, 7, 10, 14, 17, 21 y 28 de febrero, 23 de marzo y 19 de septiembre de 2017, 26 de junio de 2018 y 2 de enero de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es título bastante para la inscripción de los bienes del causante a favor de la heredera única la instancia suscrita por la misma con su firma legitimada notarialmente, acompañada de copia simple del testamento del causante, fotocopia de su certificado de defunción y certificado firmado electrónicamente del Registro General de Actos de Última Voluntad, con código seguro de verificación que permite comprobar su autenticidad. 2. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido. En concreto, dispone el citado artículo 3 que «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». Del cotejo de este precepto con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria se desprende la conocida distinción entre título material y formal, a efectos del Registro. Título material es el acto, contrato o negocio jurídico que constituye la causa de la adquisición del derecho real objeto de inscripción. Título formal es el documento que constituye el vehículo de acceso al Registro, siendo la expresión de la forma auténtica y la prueba del acto o contrato. En el caso de las sucesiones «mortis causa», el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero establece que «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su

caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012». El testamento responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico «mortis causa» que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión y la que decide con plenos efectos el destino de los bienes constituyendo el título o causa de adquisición de los mismos, una vez que el llamamiento se completa con la aceptación y adjudicación de herencia (cfr. artículos 609 y 670 del Código Civil). El testamento es el fundamento mismo de la vocación o llamamiento del heredero y de la delación como elementos determinantes del fenómeno sucesorio. Y la copia auténtica del testamento representa el título formal necesario e insustituible para el acceso al Registro de la sucesión testamentaria porque en él figura la declaración de voluntad del testador como título material y formal a todos los efectos, junto con la correspondiente escritura de aceptación y adjudicación de herencia. En definitiva, el testamento determina el llamamiento del heredero (vocación) y también el título por el que se ofrece al mismo la posibilidad efectiva de aceptar o repudiar la herencia (delación). Como se afirmó en la Resolución de esta Dirección General de 12 de noviembre de 2011, en la delación testamentaria, a diferencia de lo que sucede en la sucesión intestada, lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico y, en tanto que tal, se constituye en ley de la sucesión (cfr. artículo 658 del Código Civil). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria), junto, en su caso, con el título especificativo o particional (cfr. artículo 16 de la Ley Hipotecaria), serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro. Desde esta perspectiva, la calificación del título sucesorio, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y conforme a los medios y límites fijados en el mismo, ha de ser integral, como la de cualquier otro título inscribible, incluyendo en el caso del testamento, por su condición de negocio jurídico, no sólo la legalidad de las formas extrínsecas, sino también la capacidad del otorgante, y la validez de las cláusulas testamentarias. Por otra parte, desde el punto de vista formal, la doctrina de este Centro Directivo admite (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») como suficiente a los efectos del Registro, en las inscripciones basadas en escrituras públicas de partición de herencia, la presentación de las primeras copias, testimonios por exhibición y traslados directos del testamento, o bien que figuren insertos en la escritura. Al ser el testamento, como se ha indicado, el título fundamental de la sucesión, de donde se derivan los derechos de los herederos, y sobre el que el registrador ha de realizar su función calificador, no basta con relacionar en el cuerpo de la escritura sucintamente las cláusulas manifestadas por el causante en su última voluntad, sino que tiene que expresarse formalmente por el fedatario la afirmación de exactitud de concepto en lo relacionado, con la constancia de no existir otras cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto. Ahora bien, en el ámbito de la sucesión intestada, esta Dirección General ha entendido que puede inscribirse la partición si en la escritura se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En efecto, la doctrina de este Centro Directivo es que «basta con que el Notario relacione los particulares del documento, los básicos para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad» (cfr. Resolución de 8 de julio de 2005, confirmada por la sentencia firme número 220/2008, de 18 de diciembre, de la Audiencia Provincial de Teruel). De acuerdo con lo que se acaba de exponer, en virtud de lo que disponen los artículos 3, 14 y 16 de la Ley Hipotecaria, completado con lo establecido en el artículo 34 del Reglamento Hipotecario, según el cual «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», es necesario en este caso para poder calificar el testamento y en su caso practicar la inscripción, que se aporte una copia autorizada del mismo y no una copia simple, pues según el artículo 221 del Reglamento Notarial «se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho», entre las cuales se encuentra la necesidad de que estén signadas y firmadas por el notario que las expide, y según el artículo 223.2 del mismo «los notarios darán también copias simples sin efectos de copia autorizada». 3. Además de la copia autorizada del testamento del causante y de la instancia suscrita por el heredero único, con su firma legitimada notarialmente, será necesario también para poder practicar la inscripción a favor del heredero único que se aporten el certificado de defunción del causante y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad del mismo que no resulte contradictorio con el título sucesorio presentado, tal como exigen los artículos 76, 78 y 79 del Reglamento Hipotecario. El artículo 33 del Reglamento Hipotecario define el título a efectos de la inscripción en el Registro y distingue entre el título inscribible propiamente dicho y los documentos complementarios, que son aquellos que completan el carácter fehaciente del documento inscribible. En el caso de la sucesión hereditaria, son documentos complementarios necesarios para la inscripción los dos certificados que se acaban de mencionar, pues sirven para acreditar el efectivo fallecimiento del causante, presupuesto de apertura de toda sucesión hereditaria, y que no existe ningún otro título sucesorio distinto del aportado que pueda contradecir éste o haberlo dejado sin efecto. Los documentos complementarios pueden ser documentos privados, salvo que por disposición legal requieran la forma pública, como es el caso de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad. Las certificaciones de los asientos del Registro Civil son el único medio de acreditar el contenido de los mismos y son documentos públicos, como dispone el artículo 7 de la Ley del Registro Civil, y el encargado del Registro Civil y, por su delegación, el secretario son los únicos funcionarios que pueden certificar de los asientos del Registro (artículo 17 del Reglamento del Registro Civil), por lo que es necesario aportar el original del certificado del Registro Civil de defunción del causante o un testimonio notarial del mismo. 4. En cuanto al certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, estos certificados son expedidos por un funcionario de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con firma del encargado del Registro y el visto bueno del director general (artículo 8 del Anexo II del Reglamento Notarial). Son por tanto también documentos públicos en virtud de lo dispuesto en los artículos 1216 del Código Civil y 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y es necesario aportar el original o testimonio notarial del mismo. Sin embargo, el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad que ha sido aportado a este expediente se encuentra firmado electrónicamente y cuenta con un código seguro de verificación que permite comprobar su autenticidad e integridad. En relación con esta cuestión, la doctrina de este Centro Directivo en Resolución de 6 de marzo de 2012, recogida en otras muchas más recientes, debe ser ahora reiterada. El «código generado electrónicamente» permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. Éste constituye la simple referencia lógica –alfanumérica o gráfica– que identifica, dentro de la sede electrónica, cada documento electrónico, previamente autorizado, también en forma electrónica. Es una referencia o identificador que hace posible «contrastar la autenticidad del documento, mediante el acceso a los (correspondientes) archivos electrónicos», siempre que el documento haya sido objeto de autorización, mediante alguno de los sistemas de firma previsto por la Ley. Según la citada Resolución «(...) el Código Seguro de

Validación se convierte en firma electrónica, y en consecuencia, en medio autónomo de comprobación de la autenticidad del documento (cfr. artículo 30.5 de la Ley de acceso electrónico [actualmente artículo 27.3 de la Ley 39/2015]), siempre y cuando el documento haya sido generado con carácter electrónico por la propia Administración –titular, se entiende, de la sede de que se trate–, autorizado por funcionario, que dentro de dicha Administración, tenga legalmente la competencia que se ejercita (cfr. artículo 3.6 de la Ley de firma electrónica), mediante la utilización de cualquier sistema adecuado de firma electrónica (incluidos, en su caso, el sello electrónico y el Código Seguro de Validación), y se haya trasladado a papel, con impresión de aquella referencia o identificador lógico. En consecuencia, debe estimarse que el Código Seguro de Validación está previsto legalmente como firma electrónica tanto para actos automatizados como para aquellos que requieran la identificación del autor, pudiendo configurarse en este último caso como firma electrónica de autenticación personal, que permite vincular la firma electrónica con un determinado funcionario público teniendo el soporte del documento electrónico carácter de prueba documental, e imponiéndose la presunción general del carácter real y auténtico del documento electrónico, al igual que rige esa presunción para los documentos en papel, conforme a los artículos 3 de la Ley de Firma Electrónica, 319, 320 y 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y especialmente en esta materia, a la vista de la presunción de legalidad del artículo 57 de la Ley 30/1992 [actualmente, artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas]. Y añade que «de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora». En la actualidad esta previsión referida a documentos administrativos se recoge en la letra c) del apartado 3 del artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La previsión del código seguro de verificación como uno de los sistemas específicos de firma electrónica de las administraciones públicas en supuestos de actuación automatizada –cfr. artículo 42.b) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre–, no excluye la posibilidad de utilización de sistemas de firma electrónica del personal al servicio de las Administraciones Públicas que permitan la verificación mediante código seguro de verificación de las copias en soporte papel de los documentos firmados electrónicamente (cfr. artículo 27 de Ley 39/2015, de 1 de octubre). El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Esta obligación es plenamente coherente con la general que impone al registrador calificar la autenticidad y vigencia de la firma electrónica de un documento presentado mediante la oportuna consulta al correspondiente prestador de servicios de certificación o, la calificación de autenticidad de una carta de pago electrónica, o de cualquier otro documento remitido de forma telemática al Registro. Como ha reiterado esta Dirección General (vid., por todas, Resolución 17 de julio de 2015), el registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles puede consultar aquellas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo con el fin de emitir una calificación certera evitando dilaciones o trámites innecesarios en el curso del procedimiento registral. La actuación de consulta es incluso obligatoria en aquellos supuestos en que su toma en consideración directa por el registrador viene exigida en cumplimiento estricto de los deberes que resultan de la Constitución y que obligan, desde su publicación a todas las Administraciones Públicas. Y ello no solo cuando se busca depurar datos confusos sino también para asegurarse, a la vista de la documentación presentada, de la legalidad de los asientos cuya inscripción se pide (vid. Resolución de 14 de diciembre de 2016). 5. Como consecuencia de estas consideraciones, en un caso como éste, en el que se ha aportado un certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad firmado electrónicamente, en soporte papel y con un código seguro de verificación, el registrador tiene la obligación de comprobar la autenticidad e integridad del documento a través del código seguro de verificación y una vez comprobado tendrá el valor de copia auténtica del certificado y por tanto será apto para practicar la inscripción. Por este motivo debe ser estimado el recurso únicamente en lo relativo a la necesidad de aportar el original de dicho certificado. Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso solo en cuanto a la necesidad de aportar el original del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y revocar la calificación impugnada en ese único aspecto, y desestimar el recurso en lo que se refiere a los demás defectos, la insuficiencia de la copia simple del testamento y de fotocopia del certificado de defunción, y confirmar la calificación impugnada en cuanto a estos extremos. 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 julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14598.pdf>

- R. 26-7-2019.- R.P. Madrid N° 22.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PUEDE PRORROGARSE AUNQUE EL TITULAR REGISTRAL NO SEA YA EL DEUDOR PERSEGUIDO.** El titular registral de una finca, que la había adquirido en ejercicio de una opción de compra, solicita la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo practicada después de la inscripción de la opción y prorrogada después del ejercicio de esta. La Dirección no estima el recurso tal como se ha planteado, porque la anotación está vigente en virtud de la prórroga, y «carece de todo fundamento la alegación de que no es posible prorrogar una anotación preventiva de embargo vigente por el hecho de que el titular registral del dominio sea una persona distinta del deudor contra el que se siguió el procedimiento; [...] equivaldría a afirmar que el simple hecho de transmitirse una finca e inscribirse la transmisión impediría la prórroga de los embargos ya anotados sobre la finca, lo cual es contrario al principio hipotecario de prioridad, uno de los pilares de nuestro sistema registral y que consagra el art. 17 LH». Pero «cuestión distinta es que pudiera procederse a la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la inscripción de un arrendamiento con opción de compra en el momento de ejercitarse dicha opción». El camino correcto para conseguir la cancelación pretendida hubiera sido solicitarla por ejercicio de la opción, que es anterior, y por tanto preferente, a la anotación de embargo; pero para ello es precisa la consignación del precio de la opción (art. 175.6 RH) (que es quizá lo que pretendía evitarse por la vía imposible de la caducidad). R. 26.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 11.10.2019).

**Resolución** de 26 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 Madrid n.º 22 a cancelar por caducidad dos anotaciones preventivas. En el recurso interpuesto por don M. C. V. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 22, don Ángel Valero Fernández-Reyes, a cancelar por caducidad dos anotaciones preventivas. Hechos I Mediante instancia suscrita por don M. C. V. C. en Madrid el día 18 de marzo de 2019, el citado interesado, como titular de la totalidad del pleno dominio de una finca, adquirida en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito sobre ella, solicitó que fuera canceladas por caducidad tres anotaciones preventivas de embargo practicadas sobre la misma, dos de las cuales habían sido prorrogadas, en dos ocasiones. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 22, el registrador practicó la cancelación por caducidad de una de las anotaciones preventivas, la numerada con la letra B, y de su nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, pero denegó la cancelación de las anotaciones preventivas letras A y C, prorrogadas por las anotaciones D y E, mediante la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número veintidós de Madrid El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente instancia de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, ha practicado la cancelación por caducidad del embargo letra b) y su nota marginal de expedición de dominio y cargas, solicitada en el día de hoy, al folio 42 del libro 2.493 del archivo, finca número 62961, código registral único: 28103000183806, inscripción B –se han cancelado por caducidad 3 notas de afección–. Se deniega la cancelación de las anotaciones letras A y C, prorrogadas por la D, por estar prorrogadas el día 22 de noviembre de 2018 por la anotación letra E, por aplicación de lo que dispone el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según el cual "Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado". Este artículo recoge dos supuestos distintos de anotaciones: a) el primer supuesto, "a instancia de los interesados", que será aplicable a aquellas anotaciones de embargos que se hubieran practicado a instancia de los mismos; y b) el segundo supuesto, "por mandato de las autoridades que las decretaron", que tiene lugar cuando el embargo tenga tal procedencia. Pues bien, en ambos casos, de acuerdo con las normas generales del Derecho Hipotecario, el adquirente de un bien tiene que soportar todas las cargas inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a su adquisición y todos los trámites derivados de las mismas (prórrogas, inicio de ejecución, etc.). En ningún caso la venta de una finca implica que una anotación de embargo practicada con anterioridad a la misma no se pueda prorrogar. Respecto de las anotaciones preventivas de embargo, la propia anotación preventiva y la nota marginal de expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas informa a los adquirentes posteriores (por el reflejo en la nota simple informativa que se incorpora a la escritura una vez despachada) de la existencia del procedimiento, lo que conforme al artículo 659 LEC y concordantes de las Reglamentos Generales de Recaudación de Hacienda y de la Tesorería General de la Seguridad Social, les permitirá acudir al indicado procedimiento para intervenir en el avalúo y demás actuaciones procesales, incluido la satisfacción del crédito asegurado por la anotación, quedando subrogados en los derechos del actor, y en caso contrario asumirá las consecuencias del mismo. Así, el artículo 134 de la Ley Hipotecaria dispone que "El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento". Contra esta calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por don Ángel Valero Fernández Reyes, Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid 22, a día once de abril del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don M. C. V. C. interpuso recurso el día 28 de mayo de 2019 con las siguientes alegaciones: «Que con fecha 18 de marzo del 2019, el que suscribe envió escrito al Registro de la Propiedad número 22 de Madrid, mediante el cual se solicitaba la cancelación de tres embargos, letras A, B y C y para evitar repeticiones se entrecomilla y se subraya dicho escrito a continuación: "... 1.º Que es titular del 100% de la vivienda ubicada en la Calle (...) de Madrid. Finca Registral 62961, con Referencia Catastral 3558928VK4735H0Q41JO, adquirida por compraventa a C. M. S. C. R. P., el 7 de septiembre de 2015, ejecutando un Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra celebrado el 8 de septiembre de 2010. 2.º Que sobre dicha Finca Registral pesan una serie de cargas, consistentes en Embargos Preventivos por deudas a la Seguridad Social del anterior propietario, entonces titular de la vivienda C. M. S. C. R. P., cuyas anotaciones fueron hechas después de celebrarse el Contrato de Arrendamiento con opción de Compra, el cual se encontraba inscrito en ese Registro y han sido Prorrogadas con fecha posterior a la ejecución de dicho contrato y transmisión de la finca que igualmente consta en el Registro. 3.º Para mayor comprensión a continuación se detalla las vicisitudes e incidencias que se han seguido en la transmisión de la finca registral y en las notaciones registrales a la cuales se refiere el recurrente: a) Con fecha 8 de septiembre del 2010, se celebra mediante Escritura Pública, otorgada por el Notario D. Ricardo Rincón Salas de Marbella. Protocolo 1111, contrato de arrendamiento con opción de compra sobre la citada finca entre el titular D. C. M. S. C. R. P., como arrendador-vendedor y D.ª A. M. V. T., en cuyo contrato se acuerda tanto el precio del arrendamiento como el precio de la compraventa final. En esa fecha a la finca no le consta ningún embargo, siendo este negocio jurídico anotado en ese Registro de la Propiedad. b) Según consta en la Anotación de Embargo Administrativo, con fecha 30 de agosto del 2011, es anotado con la letra 'A', un embargo procedente de la Tesorería General de la Seguridad Social contra el Sr. R. P. Esta anotación preventiva de embargo ha sido prorrogada en dos ocasiones, con fecha 21 de junio del 2015 y con fecha 22 de noviembre del 2018, cuando ya era titular de pleno derecho del 100% de la finca el que suscribe y esta transmisión real registrada con fecha 7 de septiembre del 2015. c) El 10 de agosto del 2012 y bajo la letra 'B' se hace una Anotación de Embargo Ejecutivo contra el arrendador-vendedor Sr. R. P. por deudas a la Comunidad de Propietarios, según ejecución seguida en el Juzgado de 1.ª Instancia número 18 de Madrid. Esta anotación de embargo está hoy día caducada por pago de la deuda y además por prescripción va que han transcurrido más de cuatro años y no ha sido prorrogada. d) El 8 de enero del 2013, y bajo la letra 'C' se hace una nueva Anotación de Embargo Administrativo a favor de la Tesorería de la Seguridad Social, también por deudas del Sr. R. P., seguidas con el mismo número de expediente que la anotación hecha en la letra 'A'. 28/17/09/00291890, no quedando claro si se trata de la misma deuda o si es otra distinta. Esta Anotación preventiva ha sido también prorrogada en dos ocasiones, con fechas 21 de junio de 2015 y 22 de noviembre de 2018, fecha en la que va era titular y propietario del 100% de la finca registral por ejecución de

la opción de compra ya registrada con fecha 7 de septiembre de 2015. e) Con fecha 01 de julio del 2015, la arrendataria-compradora Dña. A. M. V. T., cede sus derechos de arrendamiento con opción de compra a D. M. C. V. C., plasmándose dicha cesión en Escritura Pública ante el Notario D. José Vicente Chomet Chalver, con Protocolo número 633 del año 2015. subrogándose el Sr. V. C. en todas las obligaciones y derechos concretadas en el contrato de arrendamiento con opción de compra de 8 de septiembre de 2010. f) Con fecha 7 de septiembre del 2015. se ejecutó la opción de compra, en favor de D. M. C. V. C., estipulada en el contrato ante el Notario D. Alberto García-Valdecasas Fernández, según Protocolo número 1852. 4.º Examinada la Información Registral correspondiente a la finca número 62961, el recurrente y propietario de la misma ha observado una serie de anomalías que cree que no están ajustadas a Derecho y contravienen la Ley Hipotecaria, en concreto el artículo 86.1 referente a la improcedencia de las prórrogas de las anotaciones de embargos efectuadas una vez que la finca registral ha sido transmitida a persona distinta del deudor a la Seguridad Social. Y es por lo que el recurrente solicita: Que sean canceladas por caducidad las Anotaciones de Embargo Administrativo correspondientes a las letras 'E', por haber sido prorrogadas incumpliendo las normas del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en lo referente a la titularidad de la finca registral que es distinta a la persona deudora. Igualmente se solicita la cancelación de la Anotación de Embargo Ejecutivo de la letra 'B' de fecha 16 de julio de 2012, por caducidad de la misma. Todo ello por ser de justicia que pide en Madrid a 18 de marzo de 2019." ... Con fecha 15 de abril de 2019, el Registro de la Propiedad número 22 de Madrid emitió calificación, mediante la cual se cancela el embargo de la letra "B" y se deniega la cancelación de los embargos letras "A y C", basándose en el hecho de que estos dos embargos han sido prorrogados y por tanto no están caducados, y al no estar conforme el que suscribe y de conformidad con lo establecido en el artículo 362 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpone Recurso Gubernativo, dentro del plazo legal que se le otorga en base a lo siguiente: Primero. El Registrador basa toda la resolución de denegación de las cancelaciones de las letras "A y C", en que los embargos no están caducados porque han sido prorrogados por otro periodo de cuatro años, pero no hace mención alguna que tanto la primera inscripción como su prórroga están hechas cuando en el Registro ya figuraba otra inscripción de Alquiler con Opción a Compra y esta era anterior a la anotación de embargo practicada por la Tesorería de la Seguridad Social. Existe una Resolución de esa Dirección General de los Registros y Notariado, de fecha 6 de marzo de 2014, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad Interino de Elda número 1, que a un caso similar a este que nos ocupa por tratarse también de una opción de compra, en que fue revocada la nota de calificación del registrador que denegaba la cancelación de embargos posteriores a la inscripción de la opción de compra. Para la Resolución del presente Recurso, además de la anterior Resolución, debe de tenerse en cuenta otras muchas resoluciones tanto judiciales como gubernativas dimanantes de esa Dirección General, como son: Sentencias del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 11 de abril de 2002 y de 6 de julio de 2006. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado de 13 de diciembre de 1955, 7 de diciembre de 1978, 28 de septiembre de 1982, de 29 de enero de 1986, 10 de abril y 21 de diciembre de 1987, 6 de mayo y 8 de junio de 1998, 27 de marzo de 2000, 18 de abril y 11 de junio de 2002, 23 de abril de 2003, 5 de septiembre y 6 de noviembre de 2013 y otras muchas más. Segundo. Las deudas que han dado origen a estos embargos de la Seguridad Social correspondían a impagos del anterior propietario y cuando se realizó el contrato de arrendamiento con opción de compra, estas deudas no figuraban en la Nota Simple emitida por el Registro de la Propiedad número 22 de Madrid, si no que la finca estaba libre de cargas. (...) Por lo anteriormente expuesto, el recurrente considera que los embargos que figuran en las letras "A y C", deben de ser cancelados por su inscripción extemporánea y por su prórroga posterior a la ejecución de la compra de la vivienda, ya que esta se llevó a cabo el 7-09-2015 y la prórroga de ambos embargos se hizo en el año 2018.» IV El Registrador de la Propiedad de Madrid número 22, don Ángel Valero FernándezReyes, 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 1, 17, 40, 66, 83, 86 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado de 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril y 13 de septiembre de 2018 y 7 de marzo de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es posible cancelar por caducidad dos anotaciones preventivas de embargo –letras A y C–, practicadas en fechas 30 de agosto de 2011 y 8 de enero de 2013, respectivamente, y prorrogadas ambas en dos ocasiones, en fechas 21 de julio de 2015 y 22 de noviembre de 2018 –anotaciones letras D y E–, mediante una instancia solicitando dicha cancelación por caducidad suscrita el día 18 de marzo de 2019 y presentada en el Registro el día 29 del mismo mes y año. De lo anterior se desprende que dichas anotaciones se encontraban vigentes, no caducadas, en el momento de presentar la instancia solicitando su cancelación por caducidad, en virtud de lo que dispone el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según el cual «la anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga» y «podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos». Sin embargo, como se ha dicho, el interesado solicita la cancelación de las anotaciones preventivas por caducidad, como titular del pleno dominio de la finca, que adquirió en ejercicio de un derecho de opción de compra que había sido inscrito con anterioridad a las anotaciones preventivas cuya cancelación solicita, alegando que «deben de ser cancelados por su inscripción extemporánea y por su prórroga posterior a la ejecución de la compra de la vivienda, ya que esta se llevó a cabo el 7 de septiembre de 2015 y la prórroga de ambos embargos se hizo en el año 2018». 2. Por lo que se refiere a la pretendida inscripción extemporánea de las anotaciones preventivas de prórroga, debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas la Resolución de 13 de septiembre de 2018), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la improcedencia de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por otro lado, carece de todo fundamento la alegación de que no es posible prorrogar una anotación preventiva de embargo vigente por el hecho de que el titular registral del dominio sea una persona distinta del deudor contra el que se siguió el procedimiento y titular registral de dicho dominio en el momento de practicarse las anotaciones preventivas de embargo. Lo contrario equivaldría a afirmar que el simple hecho de transmitirse una finca e inscribirse la transmisión impediría la prórroga de los embargos ya anotados sobre la finca, lo cual es contrario al principio hipotecario de prioridad, uno de los pilares de nuestro sistema registral y que consagra el



artículo 17 de la Ley Hipotecaria. 3. Cuestión distinta es que pudiera procederse a la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la inscripción de un arrendamiento con opción de compra en el momento de ejercitarse dicha opción, como apunta el registrador en su informe y defiende el recurrente en su recurso. Pero no puede ser objeto de esta resolución este problema, pues la instancia presentada se limita a solicitar la cancelación por caducidad y el recurso y su resolución solo pueden versar sobre el título presentado y la nota de calificación por la que se deniega la práctica de los asientos solicitados, no sobre un título ya inscrito con anterioridad –la escritura de ejercicio de la opción de compra– y si procedía o no cancelar las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la inscripción de la opción como consecuencia de dicho ejercicio de la opción y su inscripción. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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 julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14599.pdf>

- R. 26-7-2019.- R.P. Vitoria N° 5.- **HERENCIA: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. PROPIEDAD HORIZONTAL: RECLAMACIÓN DE GASTOS DE COMUNIDAD CONTRA HERENCIA YACENTE.** Se debate sobre «la posibilidad de anotar en el Registro de la Propiedad un embargo seguido contra la herencia yacente de un titular registral, [...] sin constar actuación adicional en relación a sus eventuales herederos o contra los ocupantes del inmueble que ha generado los gastos que resultan ser objeto de reclamación» (gastos de la comunidad en propiedad horizontal), y sin acreditarse el fallecimiento del titular registral. –En cuanto al fallecimiento, la Dirección confirma la necesidad de tal acreditación (art. 166.1 RH), sin tener en cuenta la aportación del certificado de defunción dentro de la tramitación del recurso, porque «no es el momento adecuado para su eventual solución, debiendo ser objeto de presentación a calificación de manera independiente y propia junto con el título principal» (art. 326 LH). –En cuanto a la herencia yacente, 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). –Y, tratándose de gastos de comunidad en propiedad horizontal, reitera también la doctrina de la R. 04.04.2013 sobre la mayor facilidad de su reclamación (art. 21 LPH), «por lo que, constanding el causante como titular registral, se cumple el requisito de demandar a la herencia yacente y herederos indeterminados o desconocidos del titular registral, pues no consta ningún otro titular que se haya preocupado de hacer constar en el Registro su titularidad a efectos de sus relaciones con la comunidad de propietarios»; aunque en el caso concreto se desestima el recurso porque es necesario «que las deudas cuyo pago se ejercita por vía de embargo procedan de un procedimiento monitorio, que se haya intentado notificar al titular registral o, en otro caso, que de haber fallecido se haya dirigido el procedimiento contra sus herederos, aunque estos fueran indeterminados o desconocidos, pero que éstos hayan podido intervenir para evitar su indefensión». 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. Para gastos comunitarios en propiedad horizontal, reitera también la doctrina de la R. 04.04.2013. R. 26.07.2019 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5) (BOE 11.10.2019).

**Resolución** de 26 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 Vitoria n.º 5, por la que se suspende una anotación preventiva de embargo derivada de un procedimiento ejecutivo seguido contra una herencia yacente como consecuencia de gastos generados en una comunidad de propietarios. 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 de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que se suspende una anotación preventiva de embargo derivada de un procedimiento ejecutivo seguido contra una herencia yacente como consecuencia de gastos generados en una comunidad de propietarios. Hechos I Mediante testimonio judicial expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Vitoria el día 25 de febrero de 2019, del decreto de ejecución de títulos judiciales seguido contra una herencia yacente por deudas generadas por gastos de una comunidad de propietarios, en unión del correspondiente mandamiento, se solicitó la anotación preventiva de embargo de una finca en el Registro de la Propiedad número 5 de Vitoria. II Presentado el día 25 de febrero de 2019 dicho testimonio de la sentencia en el Registro de la Propiedad número 5 de Vitoria, 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: 70/1366. F. presentación: 25/02/2019. Entrada: 756. Contenido: anotación de embargo. Autorizante: Servicio Común Procesal de Ejecución Civil Social Contencioso Administrativo autos: 2251423/2012. Hechos y fundamentos de Derecho: – Es necesario acreditar el fallecimiento del titular registral don E. J. L. C. con el correspondiente certificado de defunción. – Asimismo, siguiéndose el procedimiento frente a la "herencia yacente.... de don E. J. L. C."... A. Como ha afirmado reiteradamente el 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 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 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 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 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". 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". B. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina del 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, 3 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. Contra esta nota de calificación se podrá: (...) Vitoria, a diez de abril 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. R. M., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vitoria, interpuso recurso el día 21 de mayo de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «(...) a) Antecedentes: Con fecha de 10 de abril de 2012 se interpone una demanda de procedimiento monitorio contra D. E. J. L. L. C., propietario de la vivienda (...) en reclamación de 776,90 euros en concepto de recibos de la comunidad impagados. Dicha demanda dio lugar al procedimiento monit. prop. hori n.º 532/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Vitoria-Gasteiz (...). Una vez admitida la demanda, se notifica a la parte demandada y, según consta en la diligencia de notificación, D. C. L. L. manifiesta al Juzgado que el demandado falleció hace tiempo, en el año 99 (...) Por tanto, en función de las manifestaciones del hermano del fallecido, se procede a citar como demanda a la herencia yacente de D. J. L. L. C., citándose a la misma al procedimiento a través de D. G. L. L. (...) En todo momento la herencia yacente ha sido notificada en este procedimiento, a través de los herederos, de cuantas resoluciones recaían, pudiendo hacer valer en todo momento sus derechos. Dado que los herederos de D. J. L. L. no abonaron la deuda, se inició la fase ejecutivo [sic], dando lugar a la ejecución títulos judiciales N.º 1423/2012 (...) Como en el procedimiento de origen todas las notificaciones se han realizado a los herederos del propietario registral, compareciendo estos en el Juzgado cuando lo estimaban oportuno para alegar lo que a su derecho conviniera. Así, por ejemplo se adjunta a este escrito varias comparecencias de D.ª A. L. L. C. en la que manifiesta su precariedad económica para hacer frente a la deuda (...) b) El 20 de junio de 2016 la Comunidad de Propietarios de la C/ (...) de VitoriaGasteiz vuelve a presentar demanda en reclamación de cuotas (...), que da lugar al procedimiento monitorio 932/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de VitoriaGasteiz. La parte demandada no se opone al monitorio y se dicta Decreto dando por finalizado el mismo (...) Con posterioridad, se presenta demanda ejecutiva, la cual da lugar a la Ejecución de Títulos Judiciales n.º 2260047/2014 (...). Este procedimiento ejecutivo finalmente se acumula al de ejecución títulos judiciales n.º 1423/2012 (...). c) El 24 de marzo de 2014 la Comunidad de Propietarios de la C/ (...) de VitoriaGasteiz vuelve a presentar demanda en reclamación de cuotas (...), que da lugar al procedimiento monitorio 359/2014 del Juzgado de Primera Instancia N.º 5 de VitoriaGasteiz. La parte

demandada no se opone al monitorio y se dicta Decreto dando por finalizado el mismo (...). Con posterioridad, se presenta demanda ejecutiva, la cual da lugar a la Ejecución de Títulos Judiciales n.º 1078/2014 (...). Este procedimiento ejecutivo finalmente se acumula al de ejecución títulos judiciales n.º 1423/2012. d) El 21 de abril de 2016 la Comunidad de Propietarios de la C/ (...) de VitoriaGasteiz vuelve a presentar demanda en reclamación de cuotas (...), que da lugar al procedimiento monitorio 365/2016 del Juzgado de Primera Instancia N.º 6 de VitoriaGasteiz. En este caso, la parte demandada se opone al monitorio a través de D.ª A. L. L. Como prueba, la Sra. L. L. aporta el certificado de defunción del propietario registral y manifiesta al Juzgado que aún no han otorgado Declaración de Herederos o Escrituras de Aceptación de Herencia, (...) Finalmente, se declara finalizado el proceso monitorio y se dicta Decreto dando por finalizado el mismo (...). Con posterioridad, se presenta demanda ejecutiva, la cual da lugar a la Ejecución de Títulos Judiciales n.º 2154/2017. (...) En este [sic] ejecución vuelve a comparecer el día 8 de Noviembre de 2.017 D.ª A. L. L. y explica la situación legal de la herencia del titular registral de la vivienda (...) Este procedimiento ejecutivo finalmente se acumula al de ejecución títulos judiciales n.º 1423/2012. e) El 30 de octubre de 2017 la Comunidad de Propietarios de la C/ (...) de VitoriaGasteiz vuelve a presentar demanda en reclamación de cuotas (...) que da lugar al procedimiento monitorio 792/2017 del Juzgado de Primera Instancia N.º 6 de VitoriaGasteiz. La parte demandada no se opone al monitorio y se dicta Decreto dando por finalizado el mismo (...) Con posterioridad, se presenta demanda ejecutiva, la cual da lugar a la Ejecución de Títulos Judiciales n.º 127/2018 (...). Este procedimiento ejecutivo finalmente se acumula al de ejecución títulos judiciales n.º 1423/2012. f) Dado que todos los procedimientos ya mencionados se encuentran en fase de ejecución, al amparo de lo dispuesto en el art. 555 de la LEC, las ejecuciones se acumulan en la 2251423/2012 -C-APRE-G6 del Servicio Común Procesal de Ejecución (...) 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 herederos del titular registrales han sido debidamente notificados de todas y cada una de las resoluciones recaídas en estos procedimientos, sin que en ningún momento fuera necesario acudir a la notificación mediante Edictos. Las notificaciones se han realizado en el domicilio del fallecido, donde actualmente, viven D.ª A. L. L. y su hermano, D. C. L. L., ambos herederos de D. E. J. L. L., en la forma que D.ª A. explico al Juzgado en comparecencia de 8 de Noviembre de 2.017 (...) 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. En consecuencia, los herederos conocían la existencia de todos los procedimientos judiciales Iniciados por la comunidad en reclamación de las deudas, llegando a oponerse a algunas de las demandas y recibiendo notificaciones del Juzgado, el cual ha cumplido en todo momento las normas de notificación previstas en los art 149-168 de la LEC. 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 y respetando lo que la propia calificación exige que es «mediante la intervención en el proceso de alguno de los interesados en dicha herencia yacente», siendo evidente que D.ª A. L. L. conocía los procesos judiciales, intervino bien mediante continuas comparecencias bien mediante representación procesal en alguna ocasión e hizo valer sus derechos cuando lo estimo pertinente. Procede, a juicio de esta parte, la estimación del recurso y la inscripción del embargo en el Registro de la Propiedad. 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. 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 decrete en juicio civil o criminal, aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las reglas siguientes: 1.º) 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.º) 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.º) 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.º) 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 tít. VI de la Ley. 5.º) 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 a 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 mandato 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. 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.º) 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 aquellos.» 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 notificarles 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 practicados las notificaciones en la forma prevista en la LEC, del mismo modo que se hubiera realizado con una persona física o jurídica. 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 11.000 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 La registradora suscribió informe el día 3 de junio de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo, indicando que, notificada con fecha 25 de mayo de 2019 la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 6 de Vitoria, no ha formulado alegaciones. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 18, 20, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 6, 522, 538, 629, 790 y siguientes y 812 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 9 y 21 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 100, 140 y 166 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, 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 y 23 de octubre de 2012, 28 de enero, 4 de abril, 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 y 8 de septiembre de 2016 y de 14 de marzo de 2018. 1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de anotar en el registro de la propiedad un embargo seguido contra la herencia yacente de un titular registral, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias de hecho: El título

presentado y objeto de calificación refleja la existencia de un procedimiento monitorio consecuencia del impago de los gastos derivados de una comunidad de propietarios, y como consecuencia de su no atención se insta un proceso ejecutivo cuyo apremio genera un embargo que es objeto de anotación a través del correspondiente mandamiento. De este último, que es el que resulta presentado en el Registro se deduce que el procedimiento es seguido contra una herencia yacente, sin constar actuación adicional en relación a sus eventuales herederos o contra los ocupantes del inmueble que ha generado los gastos que resultan ser objeto de reclamación. La registradora, en su nota de calificación estima dos defectos que impiden la práctica de la anotación solicitada. Por un lado, que no queda acreditado el fallecimiento del titular registral, y en segundo que entablándose la demanda y el procedimiento ejecutivo contra los integrantes de una herencia yacente de manera genérica o abstracta, sin la efectiva participación de los herederos o en su defecto de un administrador judicial, se produce una indefensión en la parte demandada, vulnerando el principio de tracto sucesivo contemplado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. La recurrente, sin embargo, aporta de nuevas al trámite de recurso como justificantes de intervención los autos de reclamación –y en algún caso, de ejecución– de las deudas mencionadas, entendidos con algunos interesados en la comunidad hereditaria sucesora en la deuda generada por el titular registral, considerando que la negativa del registrador a la práctica de la anotación impide el cumplimiento del mandato judicial ordenando el embargo del bien. 2. En primer lugar, debemos recordar que el recurso contra la calificación puede versar únicamente en relación al título objeto de presentación a calificación y la nota emitida por el registrador al verificar ésta, tal y como se recoge en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Por ello, cualquier pretensión, alegación o justificación basada en otra documentación (como la emitida por el recurrente en relación a los documentos anexos relacionados) no pueden ser tenida en consideración, y si desea que sean tenidos en cuenta para su correcta calificación deberán ser presentados como tales ante el Registro, y no dentro del trámite de recurso. Es por ello que las pretensiones basadas en dicha documentación no pueden ser apreciada dentro de este expediente. 3. Por ello, debe estudiarse el caso teniendo como base únicamente el decreto despachando ejecución en unión del mandamiento de anotación de embargo, del que resulta un procedimiento de apremio derivado de un proceso monitorio, en favor de una comunidad de propietarios, y dirigido contra la herencia yacente del titular registral de la finca, sin acreditar su fallecimiento, en correspondencia con la nota de calificación emitida por el registrador. Atendiendo al primero de los defectos alegados, en cuanto a la necesidad de acreditar el fallecimiento del titular registral, debe recordarse que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario señala en su número 1 que «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». Tanto la causa de la apertura de la sucesión, originada por el fallecimiento del titular registral como la fecha del óbito, habrán de incluirse en el mandamiento o en el decreto por el que se despacha ejecución, por lo que la exigencia del registrador es en este caso acertada. Como antes se ha señalado, la aportación del certificado de defunción dentro de la tramitación del recurso no es el momento adecuado para su eventual solución, debiendo ser objeto de presentación a calificación de manera independiente y propia junto con el título principal. Por ello este defecto debe ser mantenido. 4. Entrando a analizar el segundo de los defectos, debemos valorar si con la intervención en el proceso ejecutivo de la herencia yacente como parte demandada se cumple el principio de tracto sucesivo alegado por el registrador en su calificación. El indicado principio de tracto sucesivo interrumpido, reflejo de la interdicción de la indefensión y de la protección de la tutela judicial efectiva consignada en el artículo 24 de la Constitución Española, impone que no podrá alterarse la posición registral vigente en los libros del registro en tanto no comparezca dicho titular registral autorizando la alteración que se solicita, o bien que en un procedimiento judicial o administrativo dirigido contra él o sus herederos se inste la misma, obteniendo resolución firme que así lo establezca. En este sentido, la doctrina de nuestro Alto Tribunal (véase a modo de ejemplo la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013 según la cual, 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») y del propio Tribunal Constitucional (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) han confirmado dicha garantía procesal de intervención para poder alterar la titularidad o los derechos consignados en el registro en favor de su titular, siendo dicha circunstancia objeto de calificación por parte del registrador al recaer dentro del ámbito de aplicación del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, por ser auténticos obstáculos que surjan del propio registro. Para el caso específico de las acciones interpuestas contra herederos desconocidos de un titular registral, o en general de situaciones de herencia yacente –en las que no ha habido aceptación hereditaria– esta doctrina si bien consolidada ha sufrido alguna variación pero sin que ello implique una disminución esencial en la garantía expuesta de evitar situaciones de indefensión. Así resulta de Resoluciones de este Centro Directivo reseñadas en los «vistos». Sirva a modo de ejemplo lo señalado en la Resolución de 14 de marzo de 2018: «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. 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 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 ni por supuesto su aceptación. Sólo 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". Esta regla general, una vez más, queda matizada en el ámbito de las deudas generadas en los casos de gastos generales devengados en el marco de las comunidades de propietarios. Dentro de este espectro, la regulación específica establece un sistema propio de determinación, reclamación y persecución de las deudas, intentado facilitar el cobro de las mismas. De esta manera, las relaciones obligatorias entre el propietario y la comunidad se reconducen, estableciendo el artículo 9 de la Ley sobre propiedad horizontal como obligación de cada propietario, entre otras, a «comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo», añadiendo el apartado i) del mismo artículo la obligación de «comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local» y que «quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél, a repetir sobre éste». La eventual reclamación de las cantidades debidas, se recoge en el artículo 21 de la propia ley, que se remite al procedimiento monitorio, simplificando de manera señalada su tramitación. En este sentido, y tal y como ya se consideró en Resoluciones previas (véanse los fallos de 23 de octubre de 2012 y de 4 de abril de 2013) el artículo 21.2 de la citada Ley establece como requisito para la utilización del procedimiento monitorio la «previa certificación del acuerdo de la junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9». Además, el artículo 21.4 prevé que «se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral» que gozará del derecho de repetir contra quien corresponda ser el deudor. Lo cierto es que en este supuesto de demanda contra la herencia yacente y contra los herederos indeterminados o desconocidos del causante viene a ser la parte demandada que sustituye al propietario fallecido mientras no conste la aceptación de herederos determinados, por lo que constando dicho causante como titular registral, se cumple el requisito de demandar a la herencia yacente y herederos indeterminados o desconocidos del titular registral, pues no consta ningún otro titular que se haya preocupado de hacer constar en el Registro su titularidad a efectos de sus relaciones con la comunidad de propietarios, pero ello siempre que dicha herencia yacente haya intervenido cumpliendo los requisitos mínimos antes analizados que impidan su indefensión y garanticen la tutela judicial efectiva, es decir, que la demanda se haya notificado algún posible interesado en la comunidad hereditaria, o que haya sido nombrado un administrador judicial para el caso. No debe obviarse que la presunción legitimadora del asiento es «a todos los efectos legales» y por tanto, en lo que beneficia o perjudica al titular registral, dispensando el asiento, en virtud de su presunción, de la carga de desvirtuación por parte de la comunidad de propietarios, máxime cuando en el procedimiento monitorio cumplen sobradamente con dirigir la demanda contra el titular registral habiendo cumplido además las notificaciones que son presupuesto de la propia viabilidad del procedimiento monitorio, que significan una nueva carga para los propietarios y no para la junta de propietarios acreedora de los gastos de comunidad que tiene necesidad de reclamar judicialmente los gastos obligatorios porque no se han pagado, incumpliendo los propietarios la obligación legal de realizar esos pagos evitando así que repercutan en los demás propietarios con los que vive en comunidad. Esta tramitación, más ágil que la regla general, sin embargo, impone que las deudas cuyo pago se ejercita por vía de embargo procedan de un procedimiento monitorio, que se haya intentado notificar al titular registral o en otro caso, que de haber fallecido se haya dirigido el procedimiento contra sus herederos, aunque estos fueran indeterminados o desconocidos, pero que éstos –en la forma señalada– hayan podido intervenir para evitar su indefensión. En esta Resolución, como queda dicho, no se tienen en cuenta los documentos presentados por el recurrente en sus alegaciones, sin perjuicio de que puedan ser presentados nuevamente ante el registrador y obtener una nueva calificación registral. 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, 26 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14600.pdf>

- R. 26-7-2019.- R.P. Daimiel.- **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. 26.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 11.10.2019). R. 26.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 11.10.2019).

**Resolución** de 26 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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. En el recurso interpuesto por don J. M. A. I., abogado 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 Daimiel, doña María Fernández Cora, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo, por haberse realizado la misma mediante adjudicación directa, en vez de promoverse nueva subasta o la adjudicación a la propia Agencia Tributaria, e igualmente suspende la cancelación ordenada en el mandamiento presentado junto con la adjudicación, por no quedar claro si se ordena la cancelación de la hipoteca que se ejecuta o sólo la de las cargas posteriores a dicha hipoteca. Hechos I Mediante una certificación del acta de adjudicación de bienes inmuebles, expedida el día 7 de marzo de 2019, acompañada de mandamiento de cancelación de cargas, dictadas 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, y se ordenaba la cancelación de cargas, consecuencia de la ejecución. II Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Daimiel, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Doña María Cora Fernández, Registradora de la Propiedad de Daimiel, Provincia de Ciudad Real, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 709 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Antecedentes de hecho. Primero. Con fecha veinticinco de Marzo del año dos mil diecinueve fue presentada en este Registro de la Propiedad, dando lugar al asiento de presentación 382 del libro Diario 114, mandamiento de la Agencia Tributaria con fecha 07/03/2019 de mandamiento de adjudicación directa, habiéndose presentado autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día veinte de marzo de dos mil diecinueve. Segundo. En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes Fundamentos jurídicos. Primero. Con arreglo al 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, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro. Segundo. En el presente caso se observan los siguientes defectos: 1.º No se ha seguido la normativa vigente para el procedimiento de ejecución en cuestión; habiéndose modificado el Reglamento General de Recaudación por el RD 1071/2017, de 29 de Diciembre, de cuyas Disposiciones Transitorias tercera y cuarta, como más adelante se desarrolla, se deduce su aplicación a los acuerdos de enajenación llevados a cabo con posterioridad al 1 de Enero de 2018. En el presente caso, consta que la subasta ha sido celebrada el 28 de Junio de 2018, por tanto, vigente la nueva redacción de la normativa, de modo que el procedimiento habría de seguirse con arreglo a ello. Así lo ha determinado la Comisión de Estudios Registrales en su Informe de 8 de Enero de 2019, cuya fundamentación se pasa a reproducir a continuación. El artículo 107 del RGR, tras la reforma citada, dispone que "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 (...)". Por su parte, la Disposición Transitoria Tercera del RGR, que, en el párrafo segundo de su primer apartado establece 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"; distinguiendo así, como fases distintas del procedimiento que pueden regularse por regímenes distintos según las respectivas fechas de entrada en vigor, entre "el acuerdo de enajenación mediante subasta" y "el inicio del trámite de adjudicación directa", entendidos como «actuaciones de enajenación de bienes» diferentes. La Disposición Transitoria Cuarta dispone que "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". Si bien se desconoce la fecha concreta en que se dictó el acuerdo de enajenación mediante subasta, es indudable que el inicio del trámite de adjudicación directa se produjo después del 1 de enero de 2018, lo que, unido a una necesaria interpretación literal de la Disposición Transitoria Cuarta del RGR, nos lleva irremisiblemente a la aplicación de la normativa introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, y, por tanto, a la imposibilidad de acudir a la adjudicación directa si la subasta ha quedado desierta. Esta última interpretación resulta conforme, además, con los criterios interpretativos que determina nuestro legislador en el apartado primero del artículo 3 del Código civil, a los que a su vez se remite el artículo 12 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, al disponer 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 aquellas». Si la dicción literal de la Disposición Transitoria 4.ª del RGR no deja lugar a dudas de que únicamente queda diferida al 1 de septiembre de 2018 la aplicación de las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subastas –entre las cuales no pueden entenderse comprendidas las normas relativas a una fase del procedimiento distinta de la subasta, como es la adjudicación directa, la interpretación teleológica de la reforma de este precepto, que –como bien señala la Exposición de Motivos–, no es otra que la de «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», debe conducir a que, en caso de duda sobre qué régimen aplicar a las adjudicaciones directas que se dicten como resultado de quedar desierta la subasta en licitaciones acontecidas entre el 1 de enero de 2018 y el 1 de septiembre de 2018, se prefiera aplicar el régimen nuevo, por ser éste más transparente y ágil y por potenciar la concurrencia. Mantener una postura contraria sería iniciar, tras el 1 de enero de 2018, y, por tanto, vigente la nueva redacción de los artículos 107 y 112, un procedimiento ya derogado, en vez de iniciar uno vigente; pues es éste el criterio que determina el ya citado párrafo segundo del apartado primero de la Disposición Transitoria Tercera del RGR, que distingue entre los distintos momentos del procedimiento para fijar la respectiva entrada en vigor de las normas aplicables a cada uno de ellos. 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 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, esto es, 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. Todo lo anterior no supone calificar el fondo de una resolución administrativa, sino calificar que la referida resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido y, por ende, los trámites e incidencias esenciales del mismo, no excediendo dicha calificación, por tanto, de los límites que previene el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 99 de su Reglamento de desarrollo. Así lo entiende la doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado, que estima que la calificación de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y de los trámites e incidencias esenciales del mismo, «no supone pronunciamiento definitivo alguno en cuanto a la validez intrínseca del acto administrativo cuya inscripción se pretende, que queda reservado a la competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa. Véanse, por recientes, las Resoluciones de dicho Centro Directivo de 29 de

julio de 2016, 13 de octubre de 2016, y, muy en concreto, 2 de abril de 2018 - "Boletín Oficial del Estado" de 13 de abril de 2018 2.º Se observa una incoherencia entre lo dispuesto en el Acta de Adjudicación y en el Mandamiento, en cuanto a la extinción y cancelación de la inscripción de hipoteca que da lugar al procedimiento; el Acta de Adjudicación contiene la mención de su extinción, si bien el Mandamiento ordena cancelar sólo las cargas posteriores a la misma. Es preciso es que exista coherencia entre el mandamiento y el acta de adjudicación que lo fundamenta, todo ello por razones de claridad y conforme al principio hipotecario de especialidad. Así, en materia de procedimiento de apremio, y en aplicación analógica a lo dispuesto en sede judicial, disponen los artículos 673 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que si bien para la inscripción de la adjudicación en el Registro de la Propiedad sería título bastante la Certificación del Acta de Adjudicación, para la cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que ha originado el remate o la adjudicación es necesario el oportuno mandamiento que así lo exprese, y que junto con lo dispuesto en los artículos 656 de la LECv, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, deberá ordenar asimismo la cancelación de todos los asientos posteriores a la carga ejecutada, incluso los que se hubiera verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. Más concretamente el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario dispone que «Cuando en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo (...). La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar el mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 674 de la LECv». Ello por tanto lleva a concluir que para la cancelación del gravamen que origina la ejecución, esto es, de la propia carga hipotecaria, debe ser el mandamiento el título hábil que así lo ordene. Parte dispositiva. Calificado el título a la vista de los fundamentos de derecho expuestos y los Libros del Registro acuerdo suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de su última notificación con arreglo a los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 a 44 de la Ley 39/2015 de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Desde la fecha de su notificación esta calificación negativa podrá (...) Daimiel. La registradora (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cora [sic] Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Daimiel a día diez de Abril del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, don J. M. A. L., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 22 de mayo de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal: «El Abogado del Estado, en la representación y defensa que le es propia de la "Agencia Estatal de Administración Tributaria" (en adelante, "AEAT" o "Agencia Tributaria"), ante ese Registro de la Propiedad para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado respetuosamente comparece y, como mejor en Derecho proceda, dice: Que, con base en el art. 324 LH ("Ley Hipotecaria"), viene a interponer recurso gubernativo contra la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de Daimiel sin fecha y de la que ha tenido conocimiento extraprocésal la AEAT por la que se deniega y deja y en suspenso la inscripción derivada del mandamiento de la Agencia Tributaria con fecha 7 de marzo de 2019 de mandamiento de adjudicación directa, habiéndose presentado autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día 20 de marzo de dos mil diecinueve. Este recurso se sustenta en los siguientes: Hechos. Único. Presentado por D. F. F. M. V. a la inscripción del mandamiento de la Agencia Tributaria con fecha 7 de marzo de 2019 de mandamiento de adjudicación directa, habiéndose presentado autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día 20 de marzo de dos mil diecinueve. Disconformes con tal proceder, la "AEAT" se ve en la obligación de acudir ante ese Centro Directivo para la adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos. Resultan de aplicación los siguientes, Fundamentos de Derecho. –I– De carácter adjetivo. Procede la interposición del presente recurso de acuerdo con lo previsto en la Ley Hipotecaria (art. 324 LH) presentado ante órgano hábil y en tiempo y forma para ello. La legitimación activa corresponde al Erario al resultar impedida la práctica de la anotación preventiva de embargo interesada siendo órgano competente para su resolución la Dirección General de los Registros y del Notariado. –II– De orden sustantivo. Primer motivo.–Defecto consistente en que no se ha seguido la normativa vigente para el procedimiento de ejecución. 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 su 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 Sra. 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 Sra. Registradora de la Propiedad 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, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa. 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 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 (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 la Sra. Registradora 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 la Sra. Registradora ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, la Sra. 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 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, el carácter ostensible de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que éste trámite no se [sic] 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. Una cuestión bien distinta es que la Sra. Registradora pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Empero, 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 a la Sra. Registradora; es decir, no le compete a la Sra. Registradora 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, incongruentemente citada por el registrador [sic] en su nota, ya que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, 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, la Sra. 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). Este juicio de legalidad que está realizando la Sra. 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 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, como erróneamente concluye la Sra. Registradora en su nota, esto es, 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 la Sra. 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. 6. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimarnos que la interpretación realizada por la Sra. 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 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 la Sra. Registradora con base en una interpretación tanto literal como teleológica. De acuerdo con la primera, 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 DT 3.ª1, según la cual solo continuaran 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 fue de 25 de abril de 2018. A lo apuntado se añade la interpretación teleológica, considerando que debe preferirse el nuevo régimen por cuanto que la adjudicación directa perjudica al deudor, y no beneficia en casi nada a la Hacienda Pública, al ser el precio muy inferior al valor de tasación. 7. 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 sostenida por el registrador [sic], 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 la Sra. 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 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 que 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, consideramos desacertada la interpretación sistemática realizada por la Sra. Registradora en su nota, según la cual 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. Olvida la Sra. Registradora que 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). Segundo motivo.-Defecto por falta de correspondencia entre el mandamiento de cancelación y el acta de adjudicación puesto que el primero no comprende la cancelación de la propia carga que motiva el procedimiento de apremio -infracción del art. 107.9 RGR. La Sra. Registradora parte de una aplicación analógica entre las normas procesales y las normas del procedimiento administrativo. Disentimos respetuosamente de tal aserto. En primer lugar, la aplicación analógica de las normas del proceso civil al procedimiento administrativo de apremio es improcedente puesto que carece fundamento la existencia de dos cuerpos normativos completos que, además, regulan dos realidades bien distintas, a saber, la administración de Justicia (art. 117 CE) y el servicio al interés general de acuerdo con el art. 103 CE y los principios allí declarados, si no es pacata la anterior cuestión, el propio Reglamento Hipotecario dedica hasta dos preceptos bien diferentes para la calificación tanto del título judicial (art. 100 RH) como del administrativa (art. 99 RH), que, por ello, ya es elemento suficiente para desvirtuar tal violenta, a la par que forzada, labor de exégesis de la norma. A mayor abundamiento, incluso en los casos en que la propia normativa administrativa es insuficiente, ya se establece el criterio para colmar esas posibles lagunas, como es la propia normativa fiscal: de este modo, el art. 107.9 RGR prevé la aplicación de las normas generales de la subasta, que, en el caso aquí resultante, lo es el art. 104.bis.i en su integridad. De ahí, que no concordemos con la calificación combatida en cuanto a la laguna legal y su integración, que, añadimos, no tiene lugar de la forma que se afirma, sin perjuicio de las normas de aplicación general supletoria del procedimiento administrativo como prescribe el art. 97 LGT. Desarrollemos nuestra tesis. Siguiendo en este orden de ideas, la cancelación de la anotación o inscripción que asegura el crédito del ejecutante (véase, para la ejecución sobre bienes hipotecados, el art. 134 LH) resulta lógica si se piensa que el derecho que la carga atribuye al acreedor es el de realizar una sola vez la finca y aplicar la cantidad que se obtenga al pago de la deuda; no el de realizar la finca tantas veces como sea necesario hasta lograr la completa satisfacción de su derecho. Así, no es de extrañar que el art. 134 LH ordena por sí mismo la cancelación de la anotación o inscripción que asegura el crédito del ejecutante: en el Reglamento General de Recaudación tiene lugar en la forma que prevé el art. 107.7 RGR que necesariamente se debe conectar con la norma de la subasta, que es de aplicación supletoria en virtud del art. 107.9 RGR, que ordena extender un acta ordenando la cancelación de la anotación o inscripción y, por otra parte, si bien en el mismo documento público, ya que constituye una unidad, íntegra e indivisible, en el mandamiento solo se hará constar "3. Asimismo, se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores con relación a los créditos ejecutados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 175, regla 2.ª, del Reglamento Hipotecario". Aquí radica el nervio de nuestra pretensión, difícilmente puede invocarse con tino la aplicación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como norma procedimental propia de la AEAT, en su condición de Administración Pública, cuando su única norma rectora en el procedimiento de apremio es la Ley General Tributaria y el Reglamento General de Recaudación: de ahí que, como venimos afirmando, sea el mandamiento junto con el acto un instrumento único que da suficiente satisfacción y respuesta al último óbice puesto de manifiesto en la calificación aquí combatida. Procede, en consecuencia, dada la bondad de nuestro recurso, el éxito de nuestra pretensión de reforma, salvo el mejor y superior criterio de ese Centro Directivo al que tengo el honor de dirigirme, practicando la anotación preventiva interesada por el Erario Público. -III- De los documentos aportados "ex" art. 327 LH. Los documentos aportados cumplen con la exigencia del art. 327 LH, consistente en la calificación que es objeto del presente recurso. -IV- De la práctica de la anotación preventiva "ex" art. 42.9 LH. En los términos y efectos del art. 323.3 LH, se reclama la anotación preventiva a la que se refiere el art. 42.9 LH, en tanto que el recurso se promueve estando vigente el asiento de presentación. En su virtud, a ese Centro Directivo suplica, que tenga por presentado este escrito con su copia y documentos anejos, se sirva admitirlo y con él interpuesto el presente recurso gubernativo contra la calificación registral expuesto en el encabezamiento del presente escrito para que, tras la preceptiva tramitación, se dicte en su día resolución por la que, estimando las presentes alegaciones, se ordene la revocación de la calificación practicando la inscripción que resulta del título presentado. IV La registradora de la Propiedad de Daimiel, doña María Fernández Cora, emitió informe en defensa de la nota el día 28 de mayo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo ese mismo día. 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. En cuanto al primero de los defectos, 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 28 de junio 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 3 de diciembre de 2018 la enajenación directa y la adjudicación del bien. – El bien adjudicado estaba valorado en 12.437,28 euros y fue adjudicado a don L. C. G. C. por 651 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 28 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, suprime la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes 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, de 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 durante la realización de las fallidas subastas y cuando 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 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 (CORIA) 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 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 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 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.<sup>a</sup> («enajenación de los bienes embargados») de la sección 2.<sup>a</sup> 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 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. En este caso, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 12.437,28 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad de 651 euros, es decir algo más del 5,23% 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 el 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 cuanto al primer motivo del recurso. En cuanto al defecto apreciado con el número dos de la nota de calificación, por el que suspende la cancelación de la hipoteca que se ejecuta y la de las cargas posteriores a la misma, por la incongruencia entre el texto de la adjudicación y el del mandamiento, hemos de entender que se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos, en relación con los preceptos de la Ley General Tributaria y del Reglamento General de Recaudación (artículo 107 de este último), para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), es más, si de la documentación presentada resulta la determinación del órgano actuante de cancelar tanto la carga ejecutada, como las posteriores, no puede acudirse a una interpretación exclusivamente literal de la documentación presentada, para suspender la práctica de los asientos cancelatorios procedentes, por ello procede la revocación de este defecto, acogiendo los argumentos del recurrente en cuanto a este punto. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primero de los defectos recurridos y confirmar, en cuanto a este punto la nota de calificación de la registradora, y asimismo estimar el recurso en cuanto al segundo defecto recurrido y revocar, en cuanto a este segundo defecto 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, 26 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14601.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14603.pdf>

- R. 26-7-2019.- R.P. Pego.- **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. HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PUEDE VALORAR CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES EN EL VALOR DE ADJUDICACIÓN.** 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. Pero señala ahora «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»; y estima el recurso, al haberse omitido en la calificación registral esa salvedad. La matización de la doctrina habitual se basa en el art. 670.4 LEC: *Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a*

*dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor 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. 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. R. 26.07.2019 (SPY Reoco 13, S.L., contra Registro de la Propiedad de Pego) (BOE 11.10.2019).*

**Resolución** de 26 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 Pego, 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 doña M. A. L., en nombre y representación y como administradora solidaria de la sociedad «SPY Reoco 13, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Pego, doña Teresa Aparicio Marín, 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 testimonio del decreto de adjudicación dictado el día 25 de octubre de 2017 por el letrado de la Administración de Justicia, don A. M. G., y mandamiento de cancelación de cargas expedido en fecha 13 de abril de 2018, ambos en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 715/2015, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Denia, se adjudicó, previa cesión de remate, la finca registral número 24.317 de Pego a favor de «SPY Reoco 13, S.L.», por la cantidad debida por todos los conceptos, 816.715,75 euros, que resultaba inferior al 50% del valor de tasación, que fue de 2.811.872,40 euros, y se ordenaba la cancelación de la hipoteca objeto de este procedimiento, así como de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, especificando las contenidas en la certificación de cargas. II Presentada el día 16 de abril de 2019 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Pego, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada N.º: 1259 del año: 2.019. Asiento N.º: 1.564 Diario: 92. Presentado el 16/04/2019 a las 13:01. Presentante: E. A. S. B. Interesados: Traveller Issuer Holdings Designated Activity Company; Uniblanca Sociedad Limitada, Promociones Monte Pego S.XXI Sociedad Limitada, SPY Reoco 13, S.L.U. Naturaleza: Testimonio y Mandamiento Judiciales. Objeto: adjudicación y cancelación de cargas. Juicio N.º: ejecución hipotecaria 714/2015. Juzgado: Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2, Denia. 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. Los documentos calificados son un testimonio del Decreto de Adjudicación 501/2017 dictado el 25 de octubre de 2017 por el Letrado de la Administración de Justicia, don A. M. G., y un mandamiento de cancelación de cargas expedido en fecha 13 de abril de 2018, ambos en el procedimiento de ejecución hipotecaria 715/2015 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Denia, a instancia de Traveller Issuer Holdings Designated Activity, contra Uniblanca Sociedad Limitada y Promociones Monte Pego S.XXI Sociedad Limitada, sobre la finca registral número 24317 de Pego, y sobre otra finca que no pertenece a este Distrito Hipotecario. De tales documentos resulta que se ejercita la acción hipotecaria por la hipoteca que causó la inscripción 7.ª, ampliada por las inscripciones 8.ª y 9.ª, modificada por las inscripciones 10.ª, 12.ª, 13.ª y 14.ª, y transmitida a la entidad demandante por la 15.ª Se acompañan: testimonio de un Decreto de Aclaración dictado en fecha 30 de noviembre de 2017 por el citado Letrado de la Administración de Justicia, señor M. G., que aclara al de adjudicación en cuanto a los datos de la mercantil adjudicataria; testimonio del Decreto de ratificación dictado en fecha 20 de septiembre de 2018 por el mismo Letrado, que rectifica el de adjudicación en cuanto a los datos de identificación de la finca del Registro de la Propiedad de Denia; Diligencia de ordenación emitida en fecha 13 de abril de 2018 por el mismo Letrado, para decretar la firmeza del decreto de adjudicación y Diligencia de Adición extendida en fecha 01 de febrero de 2019 por el mismo Letrado, para hacer constar el desglose de las cantidades reclamadas en este procedimiento. En tales documentos, previo requerimiento de paso a los ejecutados y demás trámites, se celebró la venta en pública subasta de las fincas, y no compareciendo postor alguno, el ejecutante solicitó la adjudicación a su favor por la cantidad adeudada por todos los conceptos, ascendente a 1.005.436,11 euros, y posteriormente cedió el remate en favor de SPY Reoco 13 S.L. Unipersonal, quedando aprobada dicha cesión a su favor, en cuanto a la finca registral número 24.317 de Pego, por un 81,23% de dicha suma, esto es, por 816.715,75 euros, Y se ordena la cancelación de la hipoteca objeto de este procedimiento, así como de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, especificando las contenidas en la certificación de cargas, y haciendo constar que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, y que el valor de lo adjudicado supone la completa satisfacción del derecho de crédito del actor. Examinados los Libros del Registro, resulta de la inscripción 9.ª de ampliación y modificación de hipoteca, que la citada finca de Pego n.º 24.317 quedó tasada a efectos de subasta en la cantidad de 2.811.872,40 [sic] euros. Por tanto, dicha finca ha sido objeto de adjudicación por la cantidad de 816.715,75 euros, cantidad debida por todos los conceptos, pero inferior al 50% de su valor de tasación (1.405.936,20 euros). Fundamentos de Derecho. Visto lo dispuesto en los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, de 23 de julio de 2011, de 11 y 29 de octubre de 2013, de 13 de febrero de 2014, de 12 de mayo y de 21 de octubre de 2016, de 20 de septiembre de 2017 –en la que la Dirección General siguiendo el criterio ya fijado cuando se trata de la vivienda habitual (RR de 12 de mayo de 2016, 21 de octubre de 2016) hace una interpretación sistemática y ponderada del art. 671 LEC, que 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", y, en caso de no tratarse de la vivienda habitual esta postura nos

lleva a la conclusión de que hay que hacer una interpretación conjunta del artículo 671 LEC con el art. 651 LEC en el sentido de que 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-; de 16 de febrero de 2018 -que estima que "(...) 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) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no pueda amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra. (...)"; de 20 de abril de 2013 -que reitera las Resoluciones de 23 de marzo de 2018, 16 de febrero de 2018 y 20 de septiembre de 2017, en el sentido de que tanto si la subasta queda desierta como si hay otros postores, y se trate o no de vivienda habitual, no cabe que se adjudique una finca por menos del 50% del valor de tasación-; así como la de 26 de octubre de 2018 -en la que la Dirección General reitera su consolidada doctrina sentada en la Resolución de 20 de Septiembre de 2017 y las Resoluciones de 16 de febrero, 23 de marzo, 20 abril y 26 de octubre de 2018, señalando, conforme al principio general de rechazo al enriquecimiento injusto o sin causa en nuestro Ordenamiento, y a una interpretación conjunta (Art 3 CC) del art 671 LEC con el art 651 LEC, que tanto si la subasta queda desierta como si hay otros postores, y se trate o no de vivienda habitual, no cabe que se adjudique una finca por menos del 50% del valor de tasación, salvo en el caso específico y con el procedimiento especial previsto en el art 670-4 "in fine" LEC. Y en base a lo expuesto, se suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas, por haberse adjudicado la finca por una cantidad que representa menos del 50% del valor de tasación, siendo ello contrario al criterio doctrinal interpretativo del artículo 671 de la LEC que exige que la adjudicación en subastas sin postores de fincas que no tengan carácter de vivienda habitual tenga en todo caso como límite inferior el 50% de su valor de tasación. Contra esta nota de calificación desfavorable (...) Pego a siete de Mayo de dos mil diecinueve La Registradora (firma ilegible), Fdo: Teresa Aparicio Marín». III Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. L., en nombre y representación y como administradora solidaria de la sociedad «SPY Reoco 13, S.L.», interpuso recurso el día 22 de mayo de 2019 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente: Que su posición en este asunto es el de una simple cesionaria, ajena al contrato de crédito y al procedimiento de ejecución hipotecaria; 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; Que la adjudicación se ha llevado cabo siguiendo todos y cada uno de los requisitos establecidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que por lo tanto no procede denegar la inscripción; Que 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; Que el artículo 3 del Código Civil, establece en primer lugar que las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, resultando al efecto los términos en los que se encuentra redactado el artículo de la Ley de Enjuiciamiento Civil 671 bastante claros, sin dejar lugar a dudas o interpretaciones; Que si el legislador hubiera querido que la posible adjudicación del bien por cantidad equivalente a lo debido por todos los conceptos debiera ser siempre equivalente o superior al 50% del valor de tasación a efectos de subasta de la finca, así lo hubiera consignado en el precepto; Cita entre otras la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Málaga, de fecha 28 de septiembre de 2017, el auto de la Audiencia Provincial de Castellón de 31 de enero de 2005, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 2018 y la Sentencia número 261/2015, de 13 de enero, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, y En su virtud, solicitaba que se tuviese por interpuesto recurso frente a la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Pego y se dictase resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa. IV La registradora de la Propiedad emitió informe el día 27 de mayo de 2019, manteniendo la calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. 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, 5 y 25 de abril y 13 de junio de 2019. 1. El caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en varias de las Resoluciones antes citadas y nuevamente reiterada en las más recientes 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 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 pudieran 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». 2. 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 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» 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 concurren 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). 3. 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». 4. 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». Interpretación de esta Dirección General que ha encontrado reconocimiento expreso en sentencias de Audiencias Provinciales como la de Castellón -cfr. sentencia de 11 de diciembre de 2017- o Toledo -auto de 7 de marzo de 2017-, por ser conforme al espíritu y finalidad de la norma legal. 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. 5. Alega la 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». 6. 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 el de que «la adjudicación en subastas sin postores de fincas que no tengan carácter de vivienda habitual tenga en todo caso como límite inferior el 50% de su valor de tasación», 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 de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil 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 julio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14602.pdf>

- R. 26-7-2019.- R.P. Madrid N° 2.- **HERENCIA: IMPRECISIÓN SOBRE LAS OPERACIONES PARTICIONALES QUE SE INCORPORAN AL ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: DEBE INTERPONERSE CONTRA LA CALIFICACIÓN SUSTITUIDA, NO CONTRA LA SUSTITUTORIA. RECURSO GUBERNATIVO: CASOS DE CALIFICACIÓN QUE REVOCA PARCIALMENTE LA PRIMERA CALIFICACIÓN.** 1. Calificación sustitutoria.- Reitera la Dirección que la calificación sustitutoria no es un recurso contra la primera, sino «un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido» y que «al registrador sustituto, cuando confirma el defecto apreciado por el registrador sustituido, no le corresponde matizarlo o interpretarlo ni señalar la forma de subsanación, ya que será el sustituto, cuya calificación ha sido confirmada, quien deberá, en su caso, considerar los medios de subsanación» y calificar la que eventualmente se produjera; por lo que la segunda eventual calificación negativa no puede ser objeto de recurso, sino que este se interpone contra la primera calificación. Se ocupa también de la revocación parcial de la primera por la segunda, y distingue dos casos, siguiendo la R. 28.06.2014: Si la segunda calificación mantiene una negativa que afecta solo a determinadas cláusulas del título, «siempre que sea susceptible de inscripción parcial, el registrador sustituto queda desvinculado del proceso y no debe realizar minuta alguna del asiento (cfr. 19.bis.4)». Si los defectos mantenidos no permiten la inscripción parcial, su subsanación debe hacerse ante el registrador sustituido, «quien decidirá si la subsanación es o no suficiente, si se ha producido o no durante la vigencia del asiento de presentación y la forma de practicar el asiento». 2. Herencia.- Se trata de un acta de protocolización de operaciones particionales aprobadas por el juez en un procedimiento de división de herencia, a la que se unen en realidad dos cuadernos particionales, el inicialmente presentado al Juzgado, con diversas correcciones, y el que se supone resultado correcto de la partición. La Dirección confirma que «no queda constancia de cuál de los dos documentos que recoge el cuaderno particional, es el que finalmente refleja las operaciones acordes con lo aprobado que deben ser objeto de inscripción y cuya determinación corresponde exclusivamente al juez», lo que resulta contrario al principio de especialidad o claridad del Registro. R. 26.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 14.10.2019).

**Resolución** de 26 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 Madrid n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial. En el recurso interpuesto por doña A. M. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, por la que se suspende la inscripción del acta de fecha 27 de abril de 2018, número 828 de protocolo del notario de Madrid, don Enrique de Bernardo Martínez Piseiro. Hechos I En acta autorizada por el notario de Madrid, don Enrique de Bernardo Martínez Piseiro, el día 27 de abril de 2018, se protocolizaron las operaciones particionales realizadas en el procedimiento de división de herencia número 1710/2014 del Juzgado de Primera Instancia número 34 de Madrid relativo a la herencia de doña M. M. F. II Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, junto con testimonio judicial de la sentencia de fecha 18 de enero de 2017 del Juzgado de la Instancia número 34 de Madrid, donde consta la firmeza, sellada y firmada, y de testimonio judicial del auto de fecha 18 de abril de 2017 del Juzgado de Primer Instancia número 34 de Madrid, aclaratorio de la sentencia, donde consta su firmeza, sellada y firmada fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Madrid n.º 2. Aportada el día 15 de marzo de 2019; testimonio judicial de la Sentencia 20/2017, de fecha 18 de enero de 2017 del Juzgado de la Instancia n.º 34 de Madrid, donde consta la firmeza, sellada y firmada; y de testimonio judicial del Auto de fecha 18 de abril de 2017 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 34 de Madrid, aclaratorio de la Sentencia, donde consta su firmeza, sellada y firmada. A la vista de los documentos referidos y Conforme al Art. 19 bis, párrafo 20 de la Ley Hipotecaria se extiende la siguiente nota de calificación: suspendida la inscripción del precedente documento –Acta de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciocho, protocolo n.º 828/2018 del Notario de Madrid don Enrique de Bernardo Martínez Piseiro–, presentado bajo el asiento 1028 del Diario 137, por el siguiente defecto subsanable: Hecho 1: El Acta se refiere a una Sentencia de “liquidación de la sociedad de gananciales”, cuando la finca objeto del Acta es una finca –registral 83.800– adquirida con carácter privativo por la causante doña M. M. F., en estado de viuda; por lo que no hay que liquidar ninguna sociedad de gananciales. No consta fehacientemente que el cuaderno particional elevado por el Contador Partidor, el 30 de noviembre de 2015, y rectificado por la Sentencia referida, haya sido aprobado judicialmente; toda vez que obra, como documento unido, un escrito del procurador de los Tribunales don F. O. L., de fecha 15 de junio de 2017, solicitando expresamente al referido Juzgado la aprobación definitiva de la partición que contiene el cuaderno particional; si bien ha de quedar claro si lo que aprueba definitivamente el Juzgado es el cuaderno particional, que acompaña como documento n.º 1, o el cuaderno particional que acompaña como documento n.º 2. No es suficiente para estimar acreditada tal aprobación definitiva la Diligencia de Ordenación del Letrado de la Administración de Justicia de fecha 22 de noviembre de 2017 que se limita a ordenar la protocolización del cuaderno particional, pero cuya aprobación corresponde exclusivamente al Juez, y sin que se sepa tampoco cuál de los dos documentos de cuaderno particional que acompaña el Procurador referido, es el que se aprueba. Todo ello en aplicación del principio hipotecario de especialidad. Fundamento de Derecho 1: Artículo 9.e), 21 párrafo primero y 30 de la Ley Hipotecaria; y artículos 51 regla 9.ª a), y 98 párrafo segundo de su Reglamento. No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada, conforme al Art. 65 de la Ley Hipotecaria. Puede interponerse potestativamente: (...) Madrid, veintidós de marzo de dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).» III Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, doña Marta Cavero Gómez, quien extendió la siguiente nota de calificación: «Habiendo recibido con fecha 17 de abril último (entrada 717/2019) solicitud de calificación sustitutoria respecto de la nota puesta por Doña Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid n.º 2, el 22 de marzo de 2019, al acta de protocolización de operaciones particionales realizadas en el procedimiento de división de herencia número 1710/2014 del Juzgado de Primera Instancia número treinta y cuatro de Madrid relativo a la herencia de Doña María Molina Fernández, ante el Notario de Madrid Don Enrique-Javier de Bernardo Martínez-Piñeiro el 27 de abril de 2018, n.º 828 de protocolo: 1.º Se revoca la calificación en cuanto en ella se pueda entender defecto la referencia a una sentencia de liquidación de gananciales por ser en todo momento congruente con su carácter meramente formal al no existir bienes gananciales del matrimonio de la causante. 2.º Se confirma la nota de la registradora al no resultar de la documentación presentada de forma fehaciente el contenido del cuaderno particional. No es tanto entender necesaria la aprobación judicial expresa o si la implica la diligencia de ordenación de protocolización, como que la concreta partición realizada no consta de forma fehaciente con la firma y sello del Juzgado (o firmada electrónicamente de forma que mediante un CSV pueda conocerse su contenido). Se adopta esta decisión al amparo

del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y del Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto. Pozuelo de Alarcón, a 25 de abril de 2019 (firma ilegible).» IV Contra la nota de calificación sustituida, doña A. M. M. interpuso recurso el día 30 de mayo de 2019 mediante escrito en el que expuso: «Que con fecha 30/04/2019 me ha sido notificada calificación sustitutoria formulada el 25/04/2019 por la Registradora titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de Pozuelo de Alarcón en relación con la calificación de fecha 22/03/2019 formulada por la Registradora titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid relativa al asiento 1028 de su Diario 137 causado por el testimonio de la acta de protocolización de operaciones particionales autorizada por el notario don Enrique de Bernardo Martínez Piñero, mediante acta notarial el 27/04/2018, bajo el número 828 de protocolo, en relación con la siguiente finca: Finca urbana (...) Quem [sic] siendo negativa la referida calificación sustitutoria y no ordenando por ello la práctica del asiento solicitado, formulo recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, al amparo de los artículos 19 bis y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra la calificación de la Registradora titular del Registro de la Propiedad número 2 de Madrid de fecha 22/03/2019 en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos: Primero. Ante el Juzgado de Primera Instancia 34 de Madrid se siguió el Procedimiento de División de Herencia n.º 1710/2014 a instancia de la heredera doña M. M. M., iniciado mediante demanda dirigida contra mí, también heredera y, además, prelegataria del inmueble referido, en relación con la herencia de nuestra madre doña M. M. F., con D.N.I. n.º (...), fallecida el día 08/03/2014. En dicho proceso se elaboró por el contador partidor designado por el Juzgado un cuaderno particional, el cual fue impugnado por mí; siendo rectificado dicho cuaderno particional, a raíz de dicha impugnación, en los términos que resultan de la Sentencia n.º 20/2017 de 18 de enero de 2017 y del Auto aclaratorio de la misma de fecha 18 de abril 2017. Posteriormente, firme la indicada sentencia, el Juzgado ordenó por Diligencia de Ordenación de fecha 22/11/2017 la protocolización del cuaderno particional rectificado; protocolización que se hizo a la vista de expediente con los autos originales del Juzgado por la notaria de don Enrique de Bernardo Martínez Piñero, mediante acta notarial el 27/04/2018, bajo el número 828 de su protocolo; en cuya parte expositiva se explica con más detalle el proceso de división de herencia seguido y a la cual se incorporan los documentos principales de dicho proceso mediante fotocopia legitimada obtenida por el notario, se insiste, de los autos originales, que a tal efecto estuvieron en la notaría para la firma de dicha acta. Segundo. De dicho cuaderno particional y de la rectificación del mismo ordenada por la referida Sentencia, resulta adjudicado a mí, A. M. M., por título de prelegado en la citada herencia, la totalidad del pleno dominio de la finca reseñada en el encabezamiento de este escrito. Para facilitar la comprensión del supuesto, lo que ocurrió es que inicialmente en el cuaderno particional elaborado por el contador partidor (páginas 9 y 10 de dicho cuaderno), que obra en el acta notarial, se me adjudicó sucesivamente un 34,9048776329%, más un 40,7848435786%, más un 17,2473401256%, haciendo un total de un 92,9370613371%; y reduciéndose mi prelegado de la vivienda por inoficioso en el 7,0629386629% restante de la misma, adjudicando dicho 7,0629386629% de la misma a mi hermana M. Tal reducción era totalmente improcedente porque, al margen de no concurrir inoficiosidad, siguiendo el artículo 821. del Código Civil, al no absorber la reducción la mitad del valor de la finca, la finca debía quedar íntegramente para mí, teniendo que abonar yo, en su caso, en dinero a mi hermana lo que faltase para completar su legítima estricta (finalmente no le faltó nada de ella); por ello impugné el cuaderno particional, entre otros extremos, en cuanto a esa reducción de mi prelegado y la Sentencia dictada me dio la razón, incluso con la conformidad en ese punto de mi hermana, según resulta de su Fundamento de jurídico Quinto: Quinto. En cuanto a la reducción del prelegado, tras la impugnación de la Defensa de doña A. del cuaderno particional en este punto, la actora –defensa de doña M.– se manifiesta conforme con proceder a una compensación económica, que será de aplicar si doña M. recibe menos que por legítima le corresponda. Eliminada del cuaderno particional la reducción de ese 7,0629386629% de mi prelegado, quedé como adjudicataria del cien por cien del pleno dominio de la vivienda de referencia (92,9370613371% + 7,0629386629% = 100%). Tercero. La referida acta notarial junto con la correspondiente documentación complementaria, documentación que se acompaña dentro del documento n.º 1 de los incorporados a este recurso, se presentó ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid el día 05/12/2018, solicitando la inscripción a mi favor del pleno dominio de la finca de referencia a mí adjudicada en pago del prelegado a mi favor ordenado por mi madre en su testamento. Por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid se emitió una primera calificación negativa de fecha 20/12/2018 (...) los defectos resultantes de dicha calificación fueron subsanados aportando testimonio de la Sentencia y del Auto referidos anteriormente, con expresión de su firmeza, y copia autorizada del poder de mi representante en el acta notarial de protocolización, Cuarto. Tras dicha subsanación, por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid se emitió una segunda calificación negativa de fecha 22/03/2019, (...) y de la que resultan dos defectos, no recogidos en la primera calificación, consistentes en: 1. Referirse el Acta a una Sentencia de liquidación de la sociedad de gananciales. 2. No constar fehacientemente la aprobación judicial del cuaderno particional. Quinto. Que, no estando conforme con dicha segunda calificación negativa, solicité calificación sustitutoria que recayó en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º 2, formulándose por el mismo la calificación de fecha 25/04/2019 (...) que fue notificada el 30/04/2019 y por la que: 1.º Se revocó el primero de los defectos recogido en la segunda calificación, 2.º Se confirmó la nota de la registradora sustituida pero no por entender como ella que es necesaria la aprobación judicial expresa, sino por no resultar de la documentación presentada de forma fehaciente el contenido del cuaderno particional, por no constar la concreta partición realizada con la firma y sello del Juzgado o firmada electrónicamente con un CSV que permita conocer su contenido. Sexto. Que esta parte puso en conocimiento del Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid por correo electrónico dicha calificación sustitutoria por si a la vista de la misma decidía practicar la inscripción en base a que: 1. De la nota de calificación sustitutoria resulta claramente que no procedía denegar la inscripción ni por la referencia a una liquidación de la sociedad de gananciales ni por no estar acreditada la aprobación judicial del cuaderno particional. 2. Del artículo 19 bis de la L.H. resulta claramente que la calificación sustitutoria no puede denegar la inscripción por un defecto distinto de los advertidos en su calificación por el registrador sustituido; como lo es, en este caso [sic], el señalado por la calificación sustitutoria de no constar la partición realizada con firma y sello del Juzgado o, alternativamente, con CSV generado por la firma electrónica. Por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid se le contestó por correo electrónico a mi abogado sobre tal petición: Buenas tardes don H., habiendo sido consultada la señora Registradora del tema planteado por usted, nos indica que le comuniquemos que ella mantiene la nota de calificación que fue objeto de calificación sustitutoria por el Registro de Pozuelo de Alarcón número 2. La Registradora competente para redactar la inscripción solicitada es la Registradora de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 2, supuesto del que no tenemos noticias que no haya sucedido. Practique usted lo que estime oportuno. Un saludo Séptimo. A la vista de estos antecedentes de hecho, considerando no ajustado a Derecho el contenido de la calificación negativa de fecha 22/03/2019 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid; considerando que la calificación sustitutoria de fecha 25/04/2019 Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º



2 no puede añadir un defecto distinto de los contenidos en la calificación respecto de la que se pide; y considerando que, aunque pretendiera yo subsanar el segundo de los defectos advertido por aquella calificación, además del largo tiempo que conllevaría, es muy poco probable que el Juzgado de Primera Instancia n.º 34 de Madrid aceptase dictar una nueva resolución a los solos efectos de dejar constancia expresa de la aprobación judicial del cuaderno particional, formulo el presente recurso (...). Fundamentos de Derecho: I. Presupuestos del recurso. La calificación de fecha 22/03/2019 formulada por la Registradora titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid en relación con el asiento 1028 de su Diario 137 es susceptible de recurso conforme a los artículos 19 bis y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; debiendo computarse el plazo de un mes para su interposición desde la notificación el 30/04/2019 a esta parte de la calificación sustitutoria formulada por la Registradora titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de Pozuelo de Alarcón; estando yo legitimada para su interposición como persona física a cuyo favor se ha de practicar la inscripción denegada. II. Imposibilidad de contener la calificación sustitutoria un defecto distinto de los contenidos en la calificación de la registradora sustituida. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria resulta claramente que la calificación sustitutoria no puede denegar la inscripción por un defecto distinto de los advertidos en su calificación por el registrador sustituido. En el presente asunto la calificación sustitutoria deniega la inscripción por un defecto distinto de los advertidos por el registrador; así: 1. Revoca expresamente el primer defecto consistente en que el Acta se refiera a una Sentencia de “liquidación de la sociedad de gananciales” cuando la finca objeto de la misma es una finca de carácter privativo, lo que hace innecesario liquidar una sociedad conyugal. 2. Aunque no utilice la expresión revocar sino que diga “se confirma la nota de la registradora” realmente descarta la concurrencia del segundo de los defectos contenidos en ella consistente en no constar fehacientemente que el cuaderno particional haya sido aprobado judicialmente pues afirma literalmente: “No es tanto entender necesaria la aprobación judicial expresa o si la implica la diligencia de ordenación de protocolización...”. 3. Y sostiene la calificación negativa en un tercer defecto no contenido en la calificación de la registradora sustituida consistente en “...como que la concreta partición realizada no consta de forma fehaciente con la firma y sello del Juzgado (a firmada electrónicamente de firma que mediante un CSV pueda conocerse su contenido)”. Aunque entiendo que es claro por la literalidad de las palabras que los dos últimos son dos defectos distintos, cabe añadir, para que resulte todavía más claro, que, si mañana obtuviera yo del Juzgado de Primera Instancia número 34 de Madrid un testimonio completo de todos los Autos del Procedimiento de División de Herencia número 1.710/2014, estaría subsanado el defecto advertido por la calificación sustitutoria, pues constaría ya la concreta partición realizada en la forma querida por la calificación sustitutoria; pero, sin embargo, no quedaría subsanado el segundo defecto de la calificación de la registradora sustituida, por cuanto seguiría sin constar fehacientemente que dicho cuaderno pardejon' haya sido aprobado judicialmente; seguiría siendo insuficiente, parafraseando a dicha registradora, la Diligencia de Ordenación del Letrado de la Administración de Justicia para estimar acreditada tal aprobación. Por lo tanto, revocados realmente los dos defectos contenidos en la nota de calificación de la registradora sustituida y no debiéndose tener en cuenta el nuevo defecto resultante de la calificación de la registradora sustituta por ser distinto de los anteriores, necesariamente hay que concluir, sin más, que procede la práctica de la inscripción solicitada por esta parte. III. Subsidiariamente, innecesariedad de constar expresamente la aprobación judicial cuando ha mediado sentencia sobre oposición al cuaderno particional e innecesariedad de presentar testimonio de todas las actuaciones judiciales cuando la sentencia firme y el auto aclaratorio están aportados mediante testimonio y las operaciones divisorias están protocolizadas mediante acta notarial. Subsidiariamente, sólo para el caso de que por esta Dirección se entendiese que el segundo defecto de la nota de calificación de la registradora sustituida el defecto contenido en la nota de calificación de la registradora sustituta son realmente el mismo defecto, alegamos lo siguiente: A) Sobre la falta de aprobación judicial expresa de la partición: El artículo 787 de la LEC es el que se refiere a la aprobación de las operaciones divisorias. En los casos en los que no se formula oposición a dichas operaciones divisorias o se formula pero las partes se ponen de acuerdo sobre las reformas que hay que realizar, se establece expresamente que el Secretario Judicial (hoy, Letrado) dicte decreto aprobando las operaciones divisorias (apartados 2 y 4). Sin embargo, en los casos en los que, como el que nos ocupa, se formula oposición a las operaciones divisorias y se dirige a través de un juicio, que acaba en Sentencia, no se establece tal previsión (apartado 5). En ellos debe entenderse que la propia Sentencia conlleva la aprobación por el Juez de las operaciones divisorias con las modificaciones que en su caso introduzca, por lo que lo que, en tales casos, tras ser firme la Sentencia, procede simplemente ordenar su protocolización, sin necesidad de tener que dictar el Letrado de la Administración de Justicia un Decreto aprobando las operaciones divisorias. De ahí que en el escrito de esta parte de fecha 15/06/2017 lo que se suplicó al Juzgado no es que se aprobase la partición sino que “se tenga por aprobada definitivamente la partición (...) y ordene su protocolización...” y el Juzgado atendió dicha solicitud y ordenó la protocolización sin más. Ello está en coherencia con el párrafo segundo del artículo 14 de la Ley Hipotecaria que prevé la sentencia firme como título para la inscripción de adjudicaciones; previsión que esta D.G.R.N. tiene declarado es precisamente aplicable a los supuestos de particiones judiciales, como la que nos ocupa, en la que ha habido oposición al cuaderno particional formulado por el contador partidor designado por el Juzgado. Obrando dicha sentencia dentro del acta notarial de protocolización presentada a inscripción y presentada además posteriormente mediante testimonio al subsanar esta parte los defectos advertidos por la primera calificación del Registro n.º 2 de Madrid. En cuanto a quedar claro qué es lo que aprueba el Juzgado, los documentos n.º 1 y n.º 2 a los que alude la segunda calificación y que están incluidos en el acta notarial, son dos cuadernos particionales realmente iguales, sólo que en uno de ellos aparecen visibles los cambios aceptados por la Sentencia respecto del cuaderno particional original y en el otro no, según se explica en el citado escrito de fecha. 15/06/2017 cuando se dice: “A fin de facilitar el trabajo al Juzgado y sin perjuicio, desde luego, de la revisión por el mismo, se acompaña: – Como documento n.º 1, el cuaderno particional formulado en su día con las correcciones que proceden en virtud de la citada Sentencia y su Auto aclaratorio, destacando con fondo amarillo tales correcciones; asimismo, cuando se trata de menciones que deben desaparecer del cuaderno, se han destacada sobre fondo amarillo y tachadas. – Y también se acompaña como documento n.º 2 el cuaderno particional con tales correcciones pero sin destacar las mismas.” En los dos, en lo que se refiere al piso que nos interesa, lo que se dice es exactamente lo mismo; así en el documento n.º 1 se dice: B) Adjudicación en pago de haberes. Conforme a los haberes anteriormente preestablecidos, procedo a la adjudicación de bienes: 1. Para el pago de su haber se adjudica a D. A. M. M.: – Por título de prelegado, el pleno dominio del 100% de la vivienda inventariada bajo el número 1 del activo de este Cuaderno Particional y las deudas relacionadas bajo los números 1 y 2 del pasivo. Valor de lo adjudicado: 196.351,54 €. Y en el documento n.º 2 se dice: B) Adjudicación en pago de haberes: Conforme a los haberes anteriormente preestablecidos, procedo a la adjudicación de bienes: 2. Para el pago de su haber se adjudica a D. A. M. M.: – Por título de prelegado, el pleno dominio del 100% de la vivienda inventariada bajo el número 1 del activo de este Cuaderno Particional y las deudas relacionadas bajo los números 1 y

2 del pasivo. Valor de lo adjudicado: 196.351,54 €. En conclusión: 1.º No es que sea suficiente la Diligencia de Ordenación de 22/11/2017 para estimar acreditada la aprobación de las operaciones divisorias, es que esa aprobación es inherente a la Sentencia que rectifica el cuaderno particional (con su Auto de aclaración), dictada por el Juez y que es firme; que es, insisto, lo que la Ley establece para el caso de haber habido oposición a las operaciones divisorias y haberse sustanciado la misma a través de un juicio; sin perjuicio de servir aquella Diligencia de Ordenación como una constatación de haber sido así pues, de lo contrario, no se hubiera ordenado la protocolización por el Letrado de la Administración de Justicia. Y así lo entiende la registradora sustituta en su calificación sustitutoria cuando dice: “No es tanto entender necesaria la aprobación judicial expresa o si la implica la diligencia de ordenación de protocolización...”. 2.º Y en cuanto al contenido de la partición y, en concreto, en cuanto a la adjudicación a mi favor del cien por cien del pleno dominio de la finca de referencia, resulta del acta notarial y de la Sentencia, según lo relatado en el Hecho Segundo de este recurso, con lo que procede su inscripción a mi favor. B) Sobre la falta de firma y sello del juzgado o CSV apreciada por la calificación sustitutoria: En la primera calificación del Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid se denegó la inscripción porque de la documentación presentada no resultaba la firmeza ni de la Sentencia ni del Auto aclaratorio y por no constar dichos documentos ni firmados ni sellados, condición necesaria para darles autenticidad. Dicho defecto lo subsané aportando testimonio de la Sentencia y del Auto aclaratorio, con expresión de su firmeza. Ahora en la calificación sustitutoria, referida a la segunda calificación del Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid, se me pide que la concreta partición realizada conste de forma fehaciente con la firma y sello del Juzgado o con un CSV generado por la firma electrónica, que permita su comprobación. Lo cierto es que, habiendo habido oposición a las operaciones particionales y resolviéndose la misma por Sentencia, en el presente caso el título propiamente para la inscripción es la Sentencia y la misma se ha aportado mediante testimonio, que es documento fehaciente. A la vista de ello y siendo que, tras la subsanación de los defectos de la primera calificación, se presentó: – El testimonio de la Sentencia y de su Auto aclaratorio; – Y el acta notarial de protocolización de las operaciones particionales, a la que se incorpora fotocopia legitimada obtenida por el notario de los autos originales que a tal efecto tuvo en su notaría para la firma de dicha acta; No cabe sino concluir que hay título suficiente y fehaciente para practicar la inscripción que se solicitó y que denegó esa segunda calificación negativa de fecha 22/03/2019 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid, que es objeto del presente recurso. En definitiva, subsidiariamente, aún si se entendiese que la calificación sustitutoria confirma el segundo de los defectos de la calificación de la registradora sustituida, dicho defecto debe ser revocado y ordenarse la inscripción solicitada, por cuanto la aprobación de la partición es inherente a la Sentencia que rectifica el cuaderno particional, dictada por el Juez, que es firme y que ha sido aportada mediante testimonio, sin ser exigible que el resto de documentos del proceso judicial de división de herencia se presenten mediante testimonio o documento firmado electrónicamente con CSV sino que es suficiente con que obren protocolizados por notario mediante fotocopia legitimada de los autos originales, como es el caso. Por lo expuesto, Solicito que se tenga por interpuesto recurso contra la calificación de la Registradora titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de Madrid de fecha 22/03/2019, relativa al asiento 1028 de su Diario 137 y, en su virtud, se dicte resolución revocando dicha calificación negativa y ordenando la práctica de la inscripción a mi favor del pleno dominio del piso sito en Madrid, (...) con referencia catastral 2334201V1K4723C0121Q11, finca registral 83.800 de dicho Registro, con carácter principal, por haber sido revocados por la calificación sustitutoria los dos defectos contenidos en la calificación recurrida sin poder esa calificación sustitutoria añadir ninguno otro; o, subsidiariamente, por haber sido revocado por la calificación sustitutoria el primero de los defectos de la calificación sustituida y no concurrir realmente el segundo de ellos por cuanto, habiendo habido oposición al cuaderno particional, la aprobación de la partición es inherente a la Sentencia que rectifica el cuaderno particional, dictada por el Juez, que es firme y que ha sido aportada mediante testimonio, sin ser exigible que el resto de documentos del proceso judicial de división de herencia se presenten mediante testimonio o documento firmado electrónicamente con CSV sino que es suficiente con que obren protocolizados por notario mediante fotocopia legitimada obtenida por él de los autos originales, como es el caso; ofreciendo desde ahora complementar el presente escrito en aquellos extremos que pudieran resultar necesarios en la forma prevenida por la legislación que resulte aplicable.» V La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 18, 19 bis de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 20 de abril 2016, 13 de septiembre y 19 de octubre de 2017, 10 y 31 de julio de 2018 y 30 de enero, 1 de marzo y 22 de abril de 2019, en relación con la calificación sustitutoria, y de 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 14 de febrero de 2004, 14 de junio de 2010, 29 de septiembre de 2011, 14 de febrero, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 12 y 14 de enero, 2 y 3 de febrero de 2015, 19 y 28 de septiembre 2017, 18 de mayo y 2 de noviembre de 2018 y 30 de abril de 2019 en cuanto al principio de especialidad. 1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes: – Ante el Juzgado de Primera Instancia número 34 de Madrid se siguieron autos de procedimiento de división de herencia número 1710/2014 relativos a la herencia de doña M. M. F. – En el seno de dicho procedimiento se presentó inicialmente un cuaderno particional de fecha 30 noviembre 2015. En relación al contenido del cuaderno se formuló oposición mediante escrito de 8 de enero de 2016. En la sentencia de 18 de enero de 2017, recaída en los citados autos, se señala que procede la liquidación de la sociedad de gananciales, si bien su saldo es cero, y estima parcialmente la impugnación. Presentada solicitud de aclaración de la citada sentencia con fecha 26 de enero de 2017, se dictó auto aclaratorio de fecha 18 de abril de 2017, finalmente, el 15 junio 2017 se formula solicitud de protocolización a la que se une el cuaderno particional inicialmente presentado con diversas correcciones, como documento 1 y un segundo cuaderno que recoge supuestamente el resultado correcto de la partición como documento 2. – En acta autorizada por el notario de Madrid, don Enrique de Bernardo Martínez Piseiro, el 27 de abril de 2018, se protocolizan las operaciones particionales incluyéndose todos los documentos antes relacionados. Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, junto con testimonio judicial de la sentencia de fecha 18 de enero de 2017 del Juzgado de Primera Instancia número 34 de Madrid, donde consta la firmeza, sellada y firmada; y de testimonio judicial del del Juzgado de Primera Instancia número 34 de Madrid, aclaratorio de la sentencia, donde consta su firmeza, sellada y firmada, fue objeto de calificación negativa, apreciándose dos defectos, el primero que el acta se refiere a una sentencia de «liquidación de la sociedad de gananciales», cuando la finca objeto del mismo es una finca privativa y no hay que liquidar ninguna sociedad de gananciales, el segundo que no consta fehacientemente que el cuaderno particional elevado por el contador-partidor, el 30 de noviembre de 2015, y rectificado por la sentencia referida, haya sido aprobado judicialmente; toda vez que obra, como documento unido, el escrito del procurador de los tribunales, don F. O. L., de fecha 15 de junio de 2017, solicitando expresamente al referido Juzgado la aprobación definitiva de la partición que contiene el cuaderno particional; si bien ha de quedar

claro si lo que aprueba definitivamente el Juzgado es el cuaderno particional, que acompaña como documento número 1, o el cuaderno particional que acompaña como documento número 2. Interpuesta calificación sustitutoria, la registradora sustituta revoca el primero de los defectos y confirma el segundo de ellos si bien introduciendo una matización de que «no es tanto entender necesaria la aprobación judicial expresa o si la implica la diligencia de ordenación de protocolización, como que la concreta partición realizada no consta de forma fehaciente con la firma y sello del Juzgado (o firmada electrónicamente de forma que mediante un CSV pueda conocerse su contenido)». 2. En primer lugar, en cuanto al alcance y efectos de la calificación sustitutoria, es preciso aclarar que es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. artículo 19 bis.5.ª, de la Ley Hipotecaria). En el supuesto de este expediente la registradora sustituta si bien confirma de forma expresa el segundo de los defectos, «se confirma la nota de la registradora al no resultar de la documentación presentada de forma fehaciente el contenido del cuaderno particional», matiza su forma de subsanación entendiendo que bastaría que el documento que recoge la partición figure con la firma y sello del Juzgado o firmada electrónicamente de forma que mediante un CSV pueda conocerse su contenido. No se trata, en puridad de un defecto nuevo, pero debe señalarse que al registrador sustituto cuando confirma el defecto apreciado por el registrador sustituido, no le corresponde matizarlo o interpretarlo ni señalar la forma de subsanación ya que será el sustituto, cuya calificación ha sido confirmada, quien deberá, en su caso, considerar los medios de subsanación. La intervención del registrador sustituto se limita a confirmar o revocar la nota de calificación y en este último caso y si la revocación es total, debe acompañar el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse el asiento (cfr. artículo 19 bis 3.ª de la Ley Hipotecaria). En cuanto a los casos de revocación parcial, como sucede en este expediente y como ya resolvió este Centro Directivo en Resolución de 28 de junio de 2014, en los casos de que la calificación del título, revocada por el registrador sustituto, afectara sólo a determinadas cláusulas y el registrador sustituido asumiera la inscripción parcial del título, igualmente se procederá de la forma prevista en la regla tercera del artículo 19 bis siempre que conste el consentimiento del presentante o interesado (cfr. artículos 19 bis, regla cuarta, de la Ley Hipotecaria y 434 del Reglamento Hipotecario). En estos casos también el registrador sustituto deberá aportar por tanto la minuta del asiento de inscripción del título, cuya inscripción parcial se va a practicar bajo su responsabilidad. Pero fuera del supuesto de la revocación total o de la revocación parcial de la nota de calificación que afecte a determinadas cláusulas del título, siempre que sea susceptible de inscripción parcial, el registrador sustituto queda desvinculado del proceso y no debe realizar minuta alguna del asiento (cfr. regla cuarta del artículo 19 bis que sólo se remite a la regla tercera para el caso de inscripción parcial del título). Continúa diciendo la citada Resolución, que en los supuestos de confirmación de la nota de calificación que afecte sólo a determinados defectos y no a todos (esto es de calificación sustitutoria que revoque sólo en parte los defectos expresados en la nota), pero que se refieran al título en su totalidad, sin posibilidad de inscripción parcial del mismo, como es el caso del presente expediente, el procedimiento debe seguirse ante el registrador sustituido. Éste, y no el registrador sustituto, será ante quien deban subsanarse los defectos, quien decidirá si la subsanación es o no suficiente, si se ha producido o no durante la vigencia del asiento de presentación y la forma de practicar el asiento si finalmente se subsanan los defectos planteados en la nota de calificación y confirmados en la calificación sustitutoria. Eso sí bajo la responsabilidad de ambos registradores que han intervenido, quienes deberán repartirse los honorarios derivados de los aranceles vigentes, por mitad. 3. Revocado pues el primero de los defectos de la nota de calificación, debe entrarse en el estudio del segundo. Esta Dirección General tiene declarado que el principio de especialidad o claridad del Registro es de general observancia en la inscripción de toda clase de derechos reales. De lo anterior se sigue la necesidad de extremar la calificación para evitar el acceso de derechos que impidan conocer debidamente y con la necesaria claridad su contenido. En consonancia con lo anterior, es necesario poner de manifiesto que cuando la calificación entienda que de la documentación presentada a inscripción no resulte con la debida claridad los contornos o el contenido del derecho cuya inscripción se pretenda es preciso que se exprese con la debida precisión expresando los motivos concretos de los que se derive tal afirmación. En el supuesto que da lugar a la presente, del análisis conjunto de los documentos presentados a calificación y muy especialmente de la sentencia firme que puso fin al procedimiento y su auto aclaratorio, resulta evidente, a pesar del tenor literal del escrito de solicitud de protocolización, que la partición hereditaria ha sido aprobada judicialmente. Pero no queda constancia de cuál de los dos documentos que recogen el cuaderno particional, es el que finalmente refleja las operaciones acordes con lo aprobado que deben ser objeto de inscripción y cuya determinación corresponde exclusivamente al juez. Por lo que el defecto debe ser confirmado. 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, 26 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/14/pdfs/BOE-A-2019-14713.pdf>

- R. 06-8-2019.- R.P. Tarragona Nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO SE INTERPONE ANTE LA ADMINISTRACIÓN CATALANA EN CASOS DE SOLO DERECHO CATALÁN. HERENCIA: DEFECTUOSO REQUERIMIENTO AL HEREDERO EN «INTERPELLATIO IN IURE».** 1. Recurso gubernativo.– La Dirección, citando el art. 147.2 Estatuto de Autonomía de Cataluña y la S.TC 16.01.2014, dice que «cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado; por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten, además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el

registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del art. 324 LH». 2. Interpellatio in iure.— Se trata de una escritura de adjudicación de herencia otorgada sin un heredero, al que se tiene por renunciante después de requerido conforme al art. 461-12 C.c.Cat. «El registrador señala como defecto que no resultan del acta de requerimiento la notificación personal en el domicilio del coheredero al que se tiene por renunciante ni las diligencias de averiguación de domicilio a que se refiere el art. 156 LEC». La Dirección concluye que «debe practicarse el requerimiento y notificación en ese domicilio real y efectivo para la validez de la interpellatio in iure»; porque, después del acta, se ha recibido la certificación del padrón municipal del Ayuntamiento, y el domicilio del requerido según ella no es el de los lugares donde se ha notificado (obtenidos en Facebook, «de viva voz» en la Oficina del Padrón Municipal, y en dos periódicos). Obsérvese que el art. 461-12 C.c.Cat. (*Una vez transcurrido el plazo de dos meses sin que el llamado haya aceptado la herencia en escritura pública, se entiende que la repudia, salvo que sea un menor de edad o una persona con la capacidad modificada judicialmente, en cuyo caso se entiende que la acepta a beneficio de inventario*) establece una interpretación del silencio ante la interpelación distinta de las del art. 1005 C.c. (*... si no manifestare su voluntad en dicho plazo se entenderá aceptada la herencia pura y simplemente*) y de la ley 315 Fuero Nuevo de Navarra (*Transcurrido el plazo sin que el heredero renunciare, la herencia se entenderá adquirida definitivamente*). R. 06.08.2019 (Notario Emilio González Bou contra Registro de la Propiedad de Tarragona-1) (BOE 22.10.2019).

**Resolución** de 6 de agosto 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 Tarragona n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación de herencia. En el recurso interpuesto por don Emilio González Bou, notario de Vilanova i la Geltrú, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Tarragona número 1, don Joaquín María Larrondo Lizárraga, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Vilanova i la Geltrú, don Emilio González Bou, de fecha 11 de octubre de 2018, se otorga por doña A. M. B. C., la manifestación de herencia causada por el óbito de doña P. C. V., que había fallecido el 11 de marzo de 2018, en estado de soltera y sin descendientes. En su último testamento ante el notario de Tarragona, don Luis Vives Ayora, de fecha 28 de junio de 1982, la causante instituyó heredera a su madre, sustituida vulgarmente por la hermana de la testadora, a la que a su vez substituyó por sus descendientes. Como quiera que la madre y la hermana de la testadora llamadas en primer lugar, habían fallecido antes del tiempo de la apertura de la sucesión, los herederos son los dos hijos de la hermana de la testadora, llamados doña A. M. y don F. A. B. C. Por acta de interpellatio in iure, autorizada por el mismo notario, de fecha 19 de junio de 2018, doña A. M. B. C. requirió a su hermano don F. A. B. C. a los efectos de que aceptara o repudiara la herencia. Se practican las diligencias por el orden siguiente: en primer lugar, antes de la personación del notario en el domicilio señalado por la requirente –en Vilanova i la Geltrú– como quiera que es distinto del que fechas antes se había señalado en el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato –en Sant Pere de Ribes–, se procede a las siguientes comprobaciones: se comprueba a través de Facebook las cuentas y domicilios del requerido –que resultan ser de Vilanova i la Geltrú–, así como el teléfono del mismo al que se llama infructuosamente; se intenta por dos veces la notificación en los domicilios que aparecen en las redes e indicados por la requirente sin que se pueda practicar la notificación en ninguno de ellos ante la falta de contestación y localización del requerido; el 22 de junio de 2018, se acude a la Oficina del Padrón Municipal del Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú, donde por manifestación verbal «de viva voz» de una funcionaria del Ayuntamiento, se comprueba el domicilio del requerido, que es el mismo donde se ha intentado la notificación; se remite la cédula de notificación por correo certificado con acuse de recibo y se acusa devolución de la misma por ser el destinatario desconocido; se hacen publicaciones en dos periódicos de circulación en la provincia –La Vanguardia y El Periódico– y en el «Boletín Oficial del Estado»; se hace constar que en el Registro Civil no consta inscripción de incapacidad del requerido. De la diligencia de cierre del acta, de fecha 11 de octubre de 2018, resulta lo siguiente: «que don F. A. B. C. no ha manifestado su voluntad de aceptar o repudiar la herencia en el plazo legal, de modo que se entiende que la ha repudiado al no haber sido incapacitado». Del texto de la escritura referida de 11 de octubre de 2018, resulta lo siguiente: «(...) sin haber obtenido respuesta, entendiéndose por tanto que legalmente don F. A. B. C. ha renunciado a la herencia de doña P. C. V.». Añade que, por acta de notoriedad autorizada por el mismo notario, de la misma fecha que la de requerimiento de interpellatio in iure y con número inmediatamente anterior de protocolo, se acreditó que don F. A. B. C. carecía de descendientes, por lo que su parte en la herencia acrece a la de doña A. M. B. C. Tras una nota negativa del Registro y posteriormente al acta, se completa lo anterior con certificados de empadronamiento del requerido, que se han recibido por el notario: uno en el domicilio indicado en Vilanova i la Geltrú –de 14 de enero de 2019– del que resulta que el citado heredero se encuentra dado de alta en el Padrón de ese municipio desde 26 de mayo de 2009, y que sin embargo en el apartado de observaciones del citado certificado consta que con fecha 19 de octubre de 2018, el requerido causó baja por cambio de residencia a Madrid; otro certificado negativo de empadronamiento en Sant Pere de Ribes –11 de febrero de 2019– del que resulta que el requerido consta dado de baja en el Padrón desde 26 de mayo de 2009. II La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Tarragona número 1 el día 5 de abril de 2019, y fue objeto de calificación negativa de 25 de abril de 2019 que, a continuación, se transcribe en lo pertinente: «Antecedentes de hecho: En el presente documento A. M. B. C., acepta pura y simplemente la herencia de su tía P. C. V., consistente en la finca registral número 15607 de Tarragona, y en su calidad de única heredera de la misma se la adjudica. Se acompaña 1) copia auténtica del testamento autorizado por escritura de 28 de junio de 1982 por el notario de Tarragona, don Luis Vives Ayora; 2) acta de notoriedad de declaración de herederos intestados de 24 de abril de 2018, acta de declaración de notoriedad complementaria de 23 de mayo de 2018, acta de requerimiento al heredero para aceptar la herencia de 19 de junio de 2018, y testimonio de particulares de matriz de 18 de febrero de 2019 y acta de notoriedad de 11 de octubre de 2018, todos ellos autorizados por el notario de Vilanova i la Geltrú don Emilio González Bou. Fundamentos de Derecho: Primero: Como premisa previa se plantea el ámbito de calificación registral de la interpellatio in iure en que se basan los títulos presentados, para entender repudiada la herencia por uno de los coherederos, don F. A. B. C.. El Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 13.ª, de 22 de abril de 2009, declara que la interpelación judicial de heredero es acto de jurisdicción voluntaria. En consecuencia, debe estarse al ámbito de calificación registral del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 17 bis de la Ley del Notariado, y 27.2 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria. Conforme a ella, el registrador debe calificar entre otros extremos, la validez de los actos dispositivos y la congruencia del mandato con el expediente. En este caso corresponde calificar si ha tenido lugar la esencial notificación personal en el procedimiento, para la validez de la renuncia del coheredero llamado a la herencia, dado que, en caso contrario, la notificación edictal es insuficiente para tener por repudiada la herencia. La

resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 16 de noviembre de 2015, declara que la jurisdicción voluntaria es un procedimiento con asiento en el art. 117.4 de la Constitución Española, sin dualidad de partes ni fase contradictoria, ni eficacia de cosa juzgada. Declara el Centro Directivo que la calificación registral tiene como finalidad rechazar las titularidades claudicantes, que son aquellas que revelan causa de nulidad o resolución susceptibles de impugnación (arts. 18, 33, 34, 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). La sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2000, afirma que corresponde al registrador el juicio de legalidad o validez del acto dispositivo, impidiendo que los actos que están viciados accedan al Registro. Las sentencias del Tribunal Constitucional 93/2009, de 20 de abril y 61/2010 de 18 de octubre, declaran la especial trascendencia de los actos de comunicación procesal, en particular el emplazamiento a quien ha de ser o puede ser parte en el procedimiento, pues en tal caso, el acto de comunicación es el necesario instrumento que facilita la defensa en el proceso de los derechos e intereses cuestionados. La sentencia del Tribunal Constitucional 16/1989, de 30 de enero, en su fundamento 2.º, señala que su falta o deficiente realización, siempre que se frustre la finalidad con ellos perseguida, coloca al interesado en una situación de indefensión, que vulnera el referido derecho fundamental, salvo que la situación de incomunicación sea imputable o la propia conducta, por haberse situado voluntaria o negligentemente al margen del proceso, pese a tener conocimiento por otros medios distintos de su existencia. Por ello corresponde al órgano judicial –en el caso de esta nota, el notario, de conformidad con la citada Ley de Jurisdicción Voluntaria– no sólo el deber de velar por la correcta ejecución de los actos de comunicación, sino también el de asegurarse que dichos actos sirven a su propósito de garantizar que la parte sea oída en el proceso. Ello conlleva la exigencia del emplazamiento personal de los afectados y la limitación del empleo de la notificación edictal o aquellos supuestos en que no conste el domicilio que haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero. En el acta de requerimiento presentada como título complementario para la inscripción de la herencia, resulta que ha sido reseñado un domicilio en Vilanova i la Geltrú, para notificaciones del coheredero, don F. A., por parte su hermana y requirente. Pero el propio notario advierte que esta señora declaró, en el acta de declaración de herederos, otro domicilio diferente en la localidad de Sant Pere de Ribes. El requerimiento notarial en Vilanova resultó infructuoso, por no estar el coheredero requerido y porque la vecina del mismo declaró no conocerle y no hacerse cargo de la cédula de notificación y requerimiento. El Sr. Notario autorizante solicitó al ayuntamiento de Vilanova información sobre el domicilio de empadronamiento del coheredero, sin que al momento de extender la copia de expedición del acta de requerimiento y notificación tuviese en su poder la certificación del padrón del ayuntamiento del heredero a interpellar. Se aporta testimonio de particulares de matriz, suscrito por el mismo notario, con fecha 19 de febrero de 2019, en el que se transcribe diligencia suscrita por el mismo fedatario con fecha 18 de febrero de 2019. En esta última se incorporan dos certificados, un certificado del ayuntamiento de Sant Pere de Ribes, de 1 de febrero de 2019, que afirma que don F. A. B. C. consta dado de baja en el padrón desde 26 de mayo de 2009. El segundo certificado es de inscripción padronal del ayuntamiento de Vilanova y la Geltrú, de fecha 14 de enero de 2019. En el mismo resulta que el citado heredero se encuentra dado de alta en el padrón de ese municipio desde 26 de mayo de 2009. Sin embargo, en el apartado de observaciones del citado certificado consta que con fecha 19 de octubre de 2018, el Sr. B. causó baja por cambio de residencia a Madrid. De lo anterior se deduce que al momento de realizarse el requerimiento a que se refiere el acta de 19 de junio de 2018 no se realizó el requerimiento en el domicilio del heredero que figuraba en el acta de declaración de herederos; que el requerimiento realizado en Vilanova i la Geltrú resultó infructuoso por no encontrarse en él el requerido y manifestar una vecina que no le conocía, ni se hacía cargo del mismo. No consta que el notario autorizante haya realizado diligencia alguna conducente a la notificación personal al heredero en la localidad de Sant Pere de Ribes, ni que se practicaran otras diligencias de averiguación en el domicilio referido en el art. 156 de la Ley de Enjuiciamiento Civil aplicable supletoriamente en este extremo, de conformidad con el art. 8 de la citada Ley de Jurisdicción Voluntaria. Tampoco consta realizado en su caso, el expediente de desaparición a que se refiere el art. 69 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, para procurar una protección de los derechos del coheredero a los efectos de la *interpellatio in iure*. Además, los certificados de los citados ayuntamientos se incorporaron al acta de 19 de junio de 2019, es decir, con posterioridad al requerimiento verificado al heredero. Por último, del certificado padronal del ayuntamiento de Vilanova y la Geltrú, resulta que el heredero figura empadronado en Madrid, sin que conste el correspondiente requerimiento en su domicilio en esta ciudad. La notificación edictal presenta escasas garantías, razón por la que su aplicación deba ser excepcional. Conforme el art. 461-12.2 del Código Civil de Cataluña, el efecto de la falta de contestación en la *interpellatio in iure* es la repudiación de la herencia, lo que obliga a un mayor rigor en la calificación de la notificación personal. Y más todavía si se tiene en cuenta que esa renuncia es a título gratuito, en la medida en que no existe contraprestación para el renunciante. Además, de accederse a la inscripción en el Registro, queda, vía libre a la transmisión de los derechos adquiridos por la herencia en favor de terceros, con la posible protección de los mismos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, haciendo imposible la restitución de los bienes hereditarios. El Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 19.ª, 92/2006, de 19 de mayo, declara, en un supuesto de notificación edictal en *interpellatio in iure*, en que existen dudas razonables y poderosas en orden a tener por acreditado que el llamado ha tenido real conocimiento del llamamiento intentado con carácter infructuoso. Ante la carencia de la certeza sobre el real conocimiento del llamamiento y en atención a la trascendencia y virtualidad que ese real conocimiento, con las consecuencias tan trascendentes que conlleva, no es posible acudir al extraordinario sistema de la citación edictal a estos efectos. Por todo lo cual se suspende la inscripción del título presentado por no resultar de la referida acta de requerimiento la notificación personal en el domicilio del coheredero al que se tiene por renunciante, ni las diligencias de averiguación de domicilio a que se refiere el art. 156 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Subsancable. No se ha solicitado... (oferta de recursos).» III No se solicitó calificación sustitutoria. IV El día 15 de mayo de 2019, don Emilio González Bou, notario de Vilanova i la Geltrú, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «1. Que el día catorce de enero de dos mil diecinueve obtuve certificado de inscripción en el padrón del Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú en que consta que el señor F. B. C., con DNI número (...), cuando yo, el notario, intenté la notificación en su domicilio, estaba empadronado en la calle (...) de Vilanova i la Geltrú. Esta información coincide con la que me dieron en un primer momento en la Oficina del Padrón Municipal del Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú obrante en el acta autorizada por mí el 19 de junio de 2018, número 1301 de protocolo y el referido certificado se incorporó por diligencia a esta acta, expidiendo yo, el notario, testimonio de particulares de matriz. Que el día once de febrero de dos mil diecinueve, recibí un certificado del Ayuntamiento de Sant Pere de Ribes firmado digitalmente por su Secretario Accidental, acreditativo que el señor F. B. C. se dio de baja en el padrón municipal de este municipio el 26 de mayo de 2009, fecha coincidente con el alta en el de Vilanova i la Geltrú. Este certificado también se incorporó al acta indicada anteriormente por diligencia y consta en el testimonio de particulares de

matriz. 2. Que el artículo 16 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, establece que el Padrón Municipal es el registro administrativo donde constan los vecinos de un municipio y que sus datos constituyen prueba de la residencia en el municipio y del domicilio habitual en el mismo. Las certificaciones que de estos datos se expidan tendrán carácter de documento público y fehaciente para efectos administrativos y, por tanto, también a efectos procesales. El carácter fehaciente del certificado de empadronamiento, o ha sido confirmado por el Tribunal Supremo en las siguientes sentencias y actos: 806/218 de 25 de julio de 2018, de la Sala de lo Social, en la que después de hacer mención al artículo 16 de la Ley 7/1985, declara que “en el caso queda acreditada la residencia legal exigida mediante las certificaciones de empadronamiento aportadas que constituyen medio hábil para acreditar la residencia legal...”; STS de 22 de junio de 2016, de la Sala de lo Social, número de recurso 3087/2015, en la que dice que “es cierto que el certificado de empadronamiento constituye un documento público de especial valor, que hace prueba plena del hecho que contiene...”; STS de 11 de julio de la sala de lo Contencioso, número 10117/2003, en la que declara, refiriéndose al certificado de empadronamiento, que al tratarse de un documento de carácter oficial solo puede quedar desvirtuado su contenido mediante la aportación de pruebas válidas y fehacientes por la parte interesada», reiterando el carácter fehaciente del certificado y su presunción de exactitud; Acta de la Sala Civil del TS de 10 de abril de 2012, recurso 25/2012, que tiene en consideración el empadronamiento, refiriéndose a que el artículo 155.3 Ley de enjuiciamiento civil menciona el padrón municipal como primer criterio a tener en cuenta para la determinación del domicilio a efectos de notificaciones. 3. La Dirección General de los Registros y del Notariado también confirma este carácter probatorio del certificado de empadronamiento: La Resolución de 6 de mayo de 2013, sobre la cuestión de la prueba del último domicilio en las actas de declaración de herederos intestados, declara que destacan como elementos probatorios más ordinariamente utilizados con esta finalidad: “a) El Documento Nacional de Identidad. b) El Certificado de Empadronamiento...”, haciendo transcripción del artículo 53.1 del Real Decreto 1690/1986 de 11 de julio. Y las resoluciones de 11 de noviembre de 2010, 15 de noviembre de 2012, 13 de diciembre de 2012 y 16 de enero de 2015, a los efectos de probar el uso propio de una vivienda para exonerar de la obligación de entregar el seguro decenal, exige “prueba documental adecuada, ya sea a través de un acta de notoriedad, certificado de empadronamiento o cualquier otro medio de prueba admitido en derecho”, de manera que el certificado de empadronamiento acredita la residencia en una determinada vivienda. 4. Que los artículos 53 y 54 del Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, reiteran que el Padrón Municipal es el registro administrativo donde constan los vecinos de un municipio, que sus datos constituyen prueba de la residencia en el municipio y del domicilio habitual en el mismo que las certificaciones que de estos datos se expidan tendrán el carácter de documento público y fehaciente y establecen la obligación de los ciudadanos de empadronarse en el domicilio donde tengan su residencia habitual. En consecuencia, se establece una obligación para cualquier ciudadano de facilitar al Estado su domicilio habitual, de manera que cualquier notificación hecha por funcionario público en ejercicio de su función en el lugar donde está empadronado el ciudadano, se presume que ha sido realizada en su domicilio habitual. 5. En el ámbito hipotecario también rige la misma obligación de determinar un domicilio y notificar su cambio. Según el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la escritura de hipoteca tiene que constar un domicilio, que fijará el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones, estableciendo el artículo siguiente de la misma Ley que el deudor y lo hipotecando no deudor podrán cambiar el domicilio que hubieran designado para la práctica de requerimientos y notificaciones si bien los cambios de domicilio tienen que hacerse constar en el Registro de la Propiedad por nota al margen de la inscripción de hipoteca, bien mediante instancia con firma legitimada o ratificada ante el registrador, bien mediante instancia presentada telemáticamente en el registro garantizado con certificado reconocido de firma electrónica, bien mediante acta notarial. Se establece, por tanto, una obligación legal del deudor de hacer constar su cambio de domicilio por una simple cuestión de seguridad jurídica puesto que no puede obligarse al acreedor a una tarea investigadora ilimitada del domicilio real del deudor al ejecutar la hipoteca. 6. También en el ámbito mercantil funciona la misma regla puesto que el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil establece que la certificación del acuerdo por el que se nombre al titular de un cargo con facultad certificante, cuando haya estado extendida por el nombrado, tan sólo tendrá efecto si se acompaña con «notificación fehaciente del nombramiento al anterior titular con cargo inscrito, en el domicilio según el Registro. En consecuencia, no es posible ninguna otra opción que notificar en el domicilio que conste en el registro Mercantil, lo que implica que el administrador debe hacer constar sus cambios de domicilio en el registro. 7. Que los artículos 156 y 157 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicables supletoriamente a la Ley de Jurisdicción Voluntaria, establecen una obligación de practicar diligencias de averiguación del domicilio cuando este no conste o se desconozca en absoluto, no siendo este el caso de esta diligencia, en que se dispone del certificado de empadronamiento de la persona requerida y notificada. 8. Que el artículo 56.2 de la Ley Orgánica del Notariado, relativo al acta de declaración de herederos, aplicable por analogía a la “interpellatio in iure”, establece, que si se ignorara la identidad o domicilio de alguno de los interesados, el Notario recabará, mediante oficio, el auxilio de los órganos, registros, autoridades públicas y consulares que, por razón de su competencia, tengan archivos o registros relativos a la identidad de las personas o sus domicilios, con el fin de que le sea entregada la información que solicite, si esto fuera posible. Si no consiguiera averiguar la identidad o el domicilio de alguno de los interesados, el notario, tendrá que dar publicidad a la tramitación del acta mediante anuncio publicado en el BOE y podrá si lo considera conveniente utilizar otros medios adicionales de comunicación. En el caso que motiva este recurso hay un domicilio conocido y acreditado gracias al auxilio prestado por los ayuntamientos. Si, por el contrario, no hubiera un domicilio conocido, la Ley Orgánica del Notariado tan sólo obliga al Notario a publicar en el BOE, siendo potestativo utilizar otros medios de comunicación, que no de averiguación. Por tanto, existe una obligación legal de diligencia que obliga a cualquier ciudadano a declarar cuál es su domicilio habitual y notificar sus cambios. Por esto la sentencia del Tribunal Constitucional de 16/1989, de 30 de enero, sí bien señala que la falta de notificación o su deficiencia en la realización, siempre que se frustre la finalidad perseguida, coloca al interesado en una situación de indefensión, exceptúa el supuesto de que la situación de incomunicación sea imputable a la propia conducta del notificado por haberse situado voluntaria o negligentemente al margen del proceso, precisando también, que la notificación edictal tiene que limitarse a aquellos supuestos en que no conste el domicilio que tenga que ser emplazado o bien se ignore su paradero, cosa que no sucede en este supuesto a la vista de los certificados de empadronamiento reseñados. 9. Que el artículo 1005 regula la interpellatio in iure pero no el procedimiento notarial para realizarla, de manera que es indudable la aplicación supletoria de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero en Cataluña, el artículo 461-12 del Código Civil catalán sí regula el procedimiento detalladamente, de manera que siendo una ley especial propia de Cataluña se tiene que aplicar con preferencia y este procedimiento se ha observado escrupulosamente en el acta que motiva este recurso, añadiendo incluso una notificación por medio del “Boletín

Oficial del Estado” como mayor garantía. Exigir otras comunicaciones o investigaciones conculcaría lo dispuesto en este precepto. En este sentido, en la regulación catalana de la *interpellatio in iure*, en la que se supone la repudiación, a diferencia de la recogida en el 1005 del Código Civil en la que se trata de aceptación pura y simple, es precisa una regulación detallada del procedimiento de notificación que garantice al máximo al requerido que tenga conocimiento del llamamiento. Por eso, el procedimiento del artículo 461-12 es un procedimiento notarial específico en el que se requiere intentar la notificación personal al menos dos días diferentes. Por otra parte, son muchas las situaciones que pueden provocar que una persona mayor de edad y capaz no se encuentre en su domicilio oficial cuando el notario intenta la notificación personal puesto que además de un cambio reciente de domicilio, puede haber casos de ingresos hospitalarios, vacaciones de larga o media duración, estancias profesionales temporales en otros lugares, horarios laborales extraños etc. Pues bien, la Sección de Armonización de la Comisión de Codificación de Cataluña tuvo en cuenta estos casos y a pesar de todo, acordó redactar el artículo en la forma dicha estableciendo como garantía de notificación el procedimiento regulado, que contempla las notificaciones por edictos con plena eficacia cuando se dé el supuesto previsto legalmente. Además, es necesario destacar que el artículo 461-12.4 distingue como se produce la no aceptación de la herencia después de que se haya producido el requerimiento notarial según que el destinatario sea una persona mayor de edad y plenamente capaz o un menor de edad o persona con la capacidad modificada judicialmente. En el primer caso implica la renuncia mientras que en los otros dos implica la aceptación a beneficio de inventario. El motivo es que una persona mayor de edad y capaz determina por sí solo el domicilio y le es imputable una actitud que dificulte la notificación personal mientras que en el caso de menores o personas con la capacidad modificada depende de su representante legal y no son responsables de sus actos. Es comprensible la duda del registrador sobre si la solución legal es la correcta o justa, y de aquí viene este recurso, pero la regulación que establece el Código Civil de Cataluña es muy clara, tal y como se establece actualmente y el acta objeto de recurso lo observa absolutamente. 10. Tampoco no es aplicable en este caso el expediente de desaparición a que se refiere el artículo 69 de La Ley de Jurisdicción Voluntaria puesto que queda acreditada la existencia de la persona interpelada al haberse empadronado en Madrid el 19 de octubre de 2018, es decir, cuatro meses después del otorgamiento del acta, cosa que confirma también que en este momento su domicilio era el indicado en este recurso.» V Mediante escrito de fecha de 22 de mayo de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el mismo día). Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 24, 33, 117.4, 149.1 de la Constitución; 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña; 40, 1005 y 1259 del Código Civil; 18, 19 bis, 33, 34, 38 y 324 de la Ley Hipotecaria; 17 bis y 56 y la disposición adicional primera de la Ley del Notariado; los artículos 156, 157 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 27.2 y 69 y la disposición final vigésima de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; el artículo 348 del Código de Derecho Foral de Aragón; la Ley 315 del Fuero Nuevo de Navarra; los artículos 461-12 del Código civil de Cataluña; 16 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local; 111 del Reglamento de Registro Mercantil; 53 y 54 del Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1947 y 24 de octubre de 2000; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de enero de 1989, 20 de febrero de 2004, 20 de abril de 2009, 18 de octubre de 2010, 20 de mayo de 2013 y 16 de enero de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 2010, 15 de noviembre y 13 de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2013, 6 de octubre de 2014, 16 de enero, 1 de octubre y 12 y 16 de noviembre de 2015 y 6 de octubre de 2016, y la Resolución de la Sección de Registro Civil de 2 de noviembre de 2010. 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 había fallecido el 11 de marzo de 2018, en estado de soltera y sin descendientes; en su último testamento, instituyó heredera a su madre, sustituida vulgarmente por la hermana de la testadora, a la que a su vez sustituyó por sus descendientes; como quiera que la madre y la hermana de la testadora llamadas en primer lugar, habían fallecido antes del tiempo de la apertura de la sucesión, los herederos son los dos hijos de la hermana de la testadora; por acta de *interpellatio in iure*, de fecha 19 de junio de 2018, una de las herederas requirió a su hermano a los efectos de que aceptara o repudiase la herencia; se practican las diligencias por el orden siguiente: en primer lugar, antes de la personación del notario en el domicilio señalado por la requirente –en Vilanova i la Geltrú como quiera que es distinto del que fechas antes se había señalado en el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato –en Sant Pere de Ribes–, se comprueba a través de Facebook las cuentas y domicilios del requerido –que resultan ser de Vilanova i la Geltrú–, así como el teléfono del mismo al que se llama infructuosamente; se intenta por dos veces la notificación en los dos domicilios que aparecen en las redes e indicados por la requirente sin que se pueda practicar la notificación en ninguno de ellos ante la falta de contestación y localización del requerido; el 22 de junio de 2018, se acude a la Oficina del Padrón Municipal del Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú, donde verbalmente, se comprueba el domicilio del requerido, que es el mismo donde se ha intentado la notificación; se remite la cédula de notificación por correo certificado con acuse de recibo y se acusa devolución de la misma por ser el destinatario desconocido; se hacen publicaciones en dos periódicos de circulación en la provincia y en el «Boletín Oficial del Estado»; se hace constar que en el Registro Civil no consta inscripción de incapacidad del requerido; de la diligencia de cierre del acta, de 11 de octubre de 2018, resulta lo siguiente: «que don F. A. B. C. no ha manifestado su voluntad de aceptar o repudiar la herencia en el plazo legal, de modo que se entiende que la ha repudiado al no haber sido incapacitado»; por acta de notoriedad, de la misma fecha que la de requerimiento de *interpellatio in iure*, se acreditó que el requerido carecía de descendientes, por lo que su parte en la herencia acrece a su hermana y coheredera; por último, el mismo 11 de octubre de 2018, se otorga la escritura por la heredera requirente, adjudicándose la herencia; posteriormente al acta, tras calificación negativa del Registro, se completa lo anterior con certificados de empadronamiento del requerido: uno en el domicilio indicado en Vilanova i la Geltrú –de 14 de enero de 2019– del que resulta que el citado heredero se encontraba dado de alta en el padrón de ese municipio desde 26 de mayo de 2009, y que sin embargo en el apartado de observaciones del citado certificado consta que con fecha 19 de octubre de 2018, el requerido causó baja por cambio de residencia a Madrid; otro certificado negativo de empadronamiento en Sant Pere de Ribes –de 11 de febrero de 2019– del que resulta que el requerido consta dado de baja en el Padrón desde 26 de mayo de 2009. El registrador señala como defecto que no resulta del acta de requerimiento, la notificación personal en el domicilio del coheredero al que se tiene por renunciante, ni las diligencias de averiguación de domicilio a que se refiere el artículo 156 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El notario recurrente alega lo siguiente: que las notificaciones se han intentado en el domicilio que resulta de los certificados de empadronamiento, que además coincidía en cuanto a sus fechas, con el lugar en que se intentó practicar las notificaciones; que el Padrón Municipal es el registro administrativo donde constan los vecinos de un municipio y que sus datos constituyen prueba de la residencia en el municipio y del domicilio



habitual en el mismo, por lo que las certificaciones que de estos datos se expidan tendrán carácter de documento público y fehaciente para efectos administrativos y también a efectos procesales, lo que se justifica legalmente en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, Ley de Enjuiciamiento Civil, Reglamento de Registro Mercantil; que la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable supletoriamente a la Ley de Jurisdicción Voluntaria, establece una obligación de practicar diligencias de averiguación del domicilio cuando este no conste o se desconozca en absoluto, no siendo este el caso de esta diligencia, ya que se dispone del certificado de empadronamiento de la persona requerida y notificada; que se ha recabado mediante oficio, el auxilio de los órganos, registros, autoridades públicas, y hay un domicilio conocido y acreditado gracias al auxilio prestado por los ayuntamientos; que existe una obligación legal de diligencia que obliga a cualquier ciudadano a declarar cuál es su domicilio habitual y notificar sus cambios; que la regulación catalana de la *interpellatio in iure*, de la que ante el silencio resulta la repudiación, a diferencia de la recogida en el 1005 del Código Civil en la que se trata de aceptación pura y simple, es precisa una regulación detallada del procedimiento de notificación que garantice al máximo que el requerido tenga conocimiento de la *interpellatio* y por eso, el procedimiento del artículo 461-12 es un procedimiento notarial específico en el que se requiere intentar la notificación personal al menos dos días diferentes; que por otra parte, son muchas las situaciones que pueden provocar que una persona mayor de edad y capaz no se encuentre en su domicilio oficial cuando el notario intenta la notificación personal puesto que además de un cambio reciente de domicilio, puede haber casos de ingresos hospitalarios, vacaciones de larga o media duración, estancias profesionales temporales en otros lugares, horarios laborales extraños, de manera que el legislador catalán tuvo en cuenta estos casos y a pesar de todo, acordó redactar el artículo en la forma dicha estableciendo como garantía de notificación el procedimiento regulado, que contempla las notificaciones por edictos con plena eficacia cuando se dé el supuesto previsto legalmente; que el artículo 461-12.4 distingue como se produce la no aceptación de la herencia después de que se haya producido el requerimiento notarial según que el destinatario sea una persona mayor de edad y plenamente capaz o un menor de edad o persona con la capacidad modificada judicialmente, siendo que en el primer caso implica la renuncia mientras que en los otros dos implica la aceptación a beneficio de inventario; que en el acta se han cumplido todos los pasos exigidos por ese procedimiento; que el cambio de domicilio a Madrid se ha producido cuatro meses después del otorgamiento del acta, cosa que confirma también que en este momento su domicilio era el indicado. 2. Como cuestión previa, relativa a la competencia para la resolución del recurso, es necesario tener en consideración que el recurrente tenía la opción de impugnar directamente la calificación negativa ante los juzgados de la capital de la provincia a que pertenece el lugar de situación del inmueble, conforme a las normas procesales establecidas para el juicio verbal, o recurrir ante la Administración Pública competente (artículo 324 de la Ley Hipotecaria), y optó por esta segunda posibilidad. Se plantea por tanto si esa autoridad es esta Dirección General de los Registros y del Notariado, del Ministerio de Justicia (artículo 324, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), o si, por el contrario, el conocimiento del recurso corresponde a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña (artículo 324, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria); y es que, a diferencia de otras Comunidades Autónomas (vid. Resoluciones de 6 de octubre de 2014 y 6 de octubre de 2016), la Comunidad Autónoma de Cataluña tiene reconocida competencia para conocer en ciertos casos de esos recursos. Según el artículo 324 de la Ley Hipotecaria «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley. Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano». Por su parte, el artículo 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña atribuye a la Generalidad la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña, competencia desarrollada por la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, que, tras su anulación parcial por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, atribuye a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción» (artículos 1 y 3.4); añadiendo el apartado 3 del artículo 3 de la misma Ley que «si la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el registrador o registradora, manteniendo la calificación, entiende que, en aplicación del artículo 1, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, deberá formar expediente en los términos establecidos legalmente y elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho». Ello es así porque la citada Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; por lo que se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho -registral, consumo, etc.-, corresponde a esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten, además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria. Con base a todo lo expuesto, este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es solo de Derecho especial catalán, sino también de Derecho registral, como se deduce de los fundamentos, tanto de la nota de calificación negativa, como del recurso, que no solo se refieren a legislación catalana sino también a la común y a la de

Jurisdicción Voluntaria y a la procesal. Todo ello conduce a considerar que el órgano competente para la resolución de este recurso es esta Dirección General de Registros y del Notariado. 3. La *interpellatio in iure*, es una figura que se recoge en el artículo 1005 del Código Civil y que el Derecho Foral catalán ha llevado a sus normas en una versión extendida de la común y del Derecho Foral navarro. Así en el artículo 1005 del Código Civil se establece lo siguiente: «Cualquier interesado que acredite su interés en que el heredero acepte o repudie la herencia podrá acudir al Notario para que éste comunique al llamado que tiene un plazo de treinta días naturales para aceptar pura o simplemente, o a beneficio de inventario, o repudiar la herencia. El Notario le indicará, además, que si no manifestare su voluntad en dicho plazo se entenderá aceptada la herencia pura y simplemente.» Y en el artículo 461-12 del Código Civil de Cataluña se recoge de forma bastante detallada lo siguiente: «1. El derecho del llamado a aceptar o repudiar la herencia no está sometido a plazo. 2. Las personas interesadas en la sucesión, incluidos los acreedores de la herencia o del llamado, pueden solicitar al notario, una vez haya transcurrido un mes a contar desde la delación, que requiera personalmente al llamado a fin de que, en el plazo de dos meses, le manifieste si acepta o repudia la herencia, con advertencia expresa de que, si no la acepta, se entiende que la repudia. 3. El requerimiento personal al llamado debe hacerse, como mínimo, dos veces en días diferentes. Si este requerimiento deviene infructuoso, el notario debe realizar el requerimiento por correo certificado y, en caso de que no pueda notificarse, debe realizarse mediante edictos publicados en los dos periódicos de mayor tirada. 4. Una vez transcurrido el plazo de dos meses sin que el llamado haya aceptado la herencia en escritura pública, se entiende que la repudia, salvo que sea un menor de edad o una persona con la capacidad modificada judicialmente, en cuyo caso se entiende que la acepta a beneficio de inventario. En términos semejantes si bien manteniendo la intimación hecha por el Juez, lo recoge en Derecho Foral aragonés en el artículo 348 (Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo) que dispone: «Artículo 348 Interpelación. 1. Transcurridos treinta días desde que se haya producido la delación, cualquier tercero interesado podrá solicitar al Juez que señale al llamado un plazo, que no podrá exceder de sesenta días, para que manifieste si acepta o repudia la herencia. 2. El Juez apercibirá al llamado de que, si transcurrido el plazo señalado no ha manifestado su voluntad de aceptar o repudiar, se tendrá la herencia por aceptada». De igual forma la Ley 315 de la Compilación o Fuero Nuevo de Navarra establece lo siguiente: «Aceptación y renuncia: La herencia se entiende adquirida por el heredero desde el fallecimiento del causante. El heredero podrá renunciar a la herencia mientras no la haya aceptado expresa o tácitamente; entre tanto, no se podrá ejercitar contra él ninguna acción sin previo requerimiento judicial o extrajudicial para que, dentro del plazo de treinta días, acepte o renuncie a la herencia; el Juez, a instancia del heredero, podrá prorrogar el plazo a su prudente arbitrio. Transcurrido el plazo sin que el heredero renunciare, la herencia se entenderá adquirida definitivamente. Los efectos de la renuncia se retrotraerán a la fecha del fallecimiento del causante. La aceptación y la renuncia son irrevocables, habrán de referirse a la totalidad de la herencia, y no podrán hacerse a plazo ni condicionalmente». Esto cohonesta con el sistema regulado por el Fuero Nuevo, ya que en Navarra, el sistema de adquisición de la herencia es de adquisición automática aunque cabe renunciarla después; el derecho a renunciar asiste al heredero hasta que haya aceptado expresa o tácitamente la herencia; la adquisición automática de la herencia es de carácter provisional y como, a diferencia del derecho alemán, no se fija un plazo para la repudiación transcurrido el cual la herencia se entiende por aceptada, cualquier interesado cuenta con un procedimiento destinado a poner fin a la incertidumbre sobre la actitud del heredero, ya que puede requerir judicial o extrajudicialmente al heredero para que dentro del plazo de treinta días acepte o renuncie a la herencia y transcurrido el plazo sin que el heredero renunciare, la herencia se entenderá adquirida definitivamente. 4. La primera cuestión es si estos preceptos son normas de carácter procesal o de carácter sustantivo, y relacionado con esto, el marco competencial de su regulación. El artículo 1005 del Código Civil, así como los correspondientes forales –artículos 461.12 del Código Civil de Cataluña, 348 del Código de Derecho Foral de Aragón y la Ley 315 de la Compilación o Fuero Nuevo de Navarra– son normas procedimentales, si bien con espíritu y al servicio de las normas sustantivas. Así, como hemos visto, en los distintos derechos civiles de España, en algunos de ellos, se regula la «interpelación» de forma distinta a la regulada en el código civil. En definitiva, se trata de normas de carácter procedimental al servicio de una regulación sustantiva. Así, en la regulación del Fuero Nuevo de Navarra, se coordina la interpelación al heredero con la forma que la legislación civil de Navarra tiene de enfocar el fenómeno sucesorio (sistema germánico de adquisición, siquiera sea de modo provisional, desde el fallecimiento del causante). Según esto, en el Derecho común y en el catalán, el notario es el único funcionario competente para requerir o notificar, y para autorizar, el acta de interpelación, máxime teniendo en cuenta que lo que se ha modificado por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria, es el artículo 1005 del Código Civil, y no se ha incluido dicha acta de interpelación dentro de los expedientes en materia sucesoria regulados por la Ley del Notariado. En este sentido, se ha de tener presente la Disposición Final vigésima de la Ley de Jurisdicción Voluntaria (título competencial) que señala que: «La presente Ley se dicta al amparo de la competencia que en materia de legislación procesal corresponde al Estado conforme al artículo 149.1.6.ª de la Constitución. Se exceptúan de lo anterior las disposiciones finales prime..., que se dictan al amparo de la competencia que corresponde al Estado en materia de legislación civil conforme al artículo 149.1.8.º de la Constitución. Asimismo, la disposición adicional cuarta y las disposiciones finales undécima..., que se dictan al amparo de la competencia que corresponde al Estado en materia de ordenación de los registros e instrumentos públicos, conforme al artículo 149.1.8.º de la Constitución...». La disposición final primera modifica preceptos del Código Civil y la disposición final undécima la Ley del Notariado. La Constitución reconoce en su artículo 149.1.6 competencia exclusiva al Estado en materia de «(...) legislación procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas». Este artículo de la Constitución ha sido objeto de interpretación por el Tribunal Constitucional en varias Sentencias. Así, la Sentencia del Tribunal Constitucional 31/2010, con cita de otra, la 47/2004, afirma que el artículo 149.1 CE no les permite, sin más, a las Comunidades Autónomas, introducir en su ordenamiento normas procesales por el mero hecho de haber promulgado regulaciones de derecho sustantivo y que «como indica la expresión ‘necesarias especialidades’ del citado precepto constitucional, tan solo pueden introducir, las Comunidades Autónomas, aquellas innovaciones procesales que inevitablemente se deduzcan, desde la perspectiva de la defensa judicial, de las reclamaciones jurídicas sustantivas configuradas por la norma autonómica en virtud de las particularidades del derecho creado por la propia Comunidad Autónoma». Hay que recordar que corresponde al Estado la competencia en materia de ordenación de los registros e instrumentos públicos conforme al artículo 149.1.8.º de la CE, y siendo exclusiva, además, la competencia del Estado en materia de legislación procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas y dado que el cambio de órgano competente es mera cuestión de orden procesal pues las normas de procedimiento que dicten las Comunidades Autónomas han de derivarse de las peculiaridades de sus derechos sustantivos, se concluye que en el

ámbito de aplicación de los derechos civiles que regulen la interpelación, la competencia corresponde, actualmente, al notario; por otra parte, la Ley del Notariado, en su disposición adicional primera introducida por el apartado dos de la disposición final undécima de la Ley 15/2015, de 2 de julio de la Jurisdicción Voluntaria, establece que «Las referencias realizadas en esta Ley al Código Civil deberán entenderse realizadas, en su caso, también a las leyes civiles forales o especiales allí donde existan» y, aunque el acta de requerimiento de *interpellatio in iure*, no esté recogida dentro de los expedientes que en materia de sucesiones regula la Ley del Notariado, en la regulación anterior, la interpelación era forzosamente judicial y no necesariamente era indispensable que mediara litigio, de manera que bastaba una solicitud al órgano judicial correspondiente que éste sustanciaba en un procedimiento de jurisdicción voluntaria. Así pues, aunque la *interpellatio in iure* no está contemplada como procedimiento específico de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, dado su origen, su naturaleza se enmarca dentro de ella, ahora bien, matizando que, en Cataluña, por ser un acto que desde el punto de vista civil equivale a la renuncia, es razón por la que conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe extremarse el rigor en el cumplimiento de los trámites del procedimiento por parte del Notario, y de la calificación por el registrador. De aquí, que sea admisible que se califique el trámite de notificación personal al coheredero, que se subroga en los derechos del difunto, titular inscrito, como premisa previa de la validez de la notificación por edictos, la cual es siempre excepcional. Por tanto, aunque no esté incluida este acta dentro de los expedientes sucesorios de la legislación notarial, tiene carácter especial por la enorme trascendencia de las consecuencias jurídicas de la notificación efectuada por el Notario que pone fin a la incertidumbre sobre la definitiva postura del llamado (o heredero adquirente provisional en Navarra) de ahí que el artículo 1005 del Código Civil y los correspondientes forales - artículos 461.12 del Código Civil de Cataluña, 348 del Código de Derecho Foral de Aragón y la Ley 315 de la Compilación o Fuero Nuevo de Navarra- dispongan que el notario deba indicar al notificado cuál es el valor jurídico que la ley atribuye a su silencio - en el supuesto de que la ley rectora sea el Código Civil- que de no manifestar su voluntad en dicho plazo se entenderá aceptada la herencia pura y simplemente, o en el caso de Cataluña, renunciada o aceptada a beneficio de inventario según se trate de heredero mayor de edad o de menor o incapacitado. De ahí, el esencial control del notario en el cumplimiento de la notificación personal. 5. Sentado esto, como señala el registrador y no ha sido contradicho por el recurrente, debe estarse al ámbito de calificación registral del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 17 bis de la Ley del Notariado, y 27.2 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria. Así pues, el registrador debe calificar entre otros extremos, la validez de los actos dispositivos y la congruencia del mandato con el expediente. En el supuesto de este expediente, se ha calificado si ha tenido lugar la esencial notificación personal en el procedimiento, para la validez de la renuncia del coheredero llamado a la herencia, dado que, en caso contrario, la notificación por edictos es insuficiente para tener por repudiada la herencia. En definitiva, el defecto señalado hace referencia a si la notificación personal infructuosa del procedimiento de interrogado *in iure* ha agotado los requisitos necesarios, a fin de dar por válida la notificación edictal, con el resultado de tener por repudiada la herencia por el interrogado. En el acta notarial, señala la requirente que el domicilio del coheredero interrogado estaba en Vilanova i la Geltrú. Pero el Notario autorizante afirma, en acta de requerimiento de 19 de junio de 2018, que no coincide con el que obra en el acta de declaración de herederos abintestato, previa, autorizada por él mismo, situado en Sant Pere de Ribes. Acude el notario al Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú, manifestando una funcionaria, sin certificarlo, que el domicilio según el padrón estaba en esta última localidad. Realizada la notificación en esta última localidad, resulta infructuosa, manifestando una vecina que no conoce a la persona requerida, tal como resulta del acta. Posteriormente, tal como consta en testimonio de particulares de matriz cuyo testimonio se expide el 4 de abril de 2019, se recibe el certificado del padrón del Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú, constando que el lugar de empadronamiento del notificado se encuentra en Madrid. No se realiza ninguna otra averiguación del domicilio, a los efectos de los arts. 156 y 157 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (aplicable supletoriamente a la Ley de Jurisdicción Voluntaria). Tampoco se realiza ninguna notificación, ni en Sant Pere de Ribes, ni en Madrid. Se plantea si con la notificación infructuosa se han cumplido las garantías suficientes para notificar personalmente al interesado, porque se le podía realizar este trámite en esas dos localidades y contrastar con otras informaciones. Debe determinarse si procedía la notificación edictal hasta que se resolvieran las dudas sobre el domicilio del notificado. Como recoge la calificación, este Centro Directivo -Resolución de 16 de noviembre de 2015-, ha puesto de relieve que la jurisdicción voluntaria es un procedimiento con asiento en el artículo 117.4 de la Constitución Española, sin dualidad de partes ni fase contradictoria, ni eficacia de cosa juzgada; que la calificación registral tiene como finalidad rechazar las titularidades claudicantes, que son aquellas que revelan causa de nulidad o resolución susceptibles de impugnación (arts. 18, 33, 34, 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Así, ha puesto de relieve este Centro Directivo (Resoluciones de 12 y 16 de noviembre de 2015), que «(...) la calificación registral de las actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente -incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos-, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro. En este sentido, recordar que al Registro solo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Y es que, como ya expresara el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, «a notarios y registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles». Pero debe también tomarse en consideración que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito objetivo de la calificación al establecer que los registradores calificarán «...la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase... así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas...». Ciertamente, en el procedimiento registral no se ejerce una función de carácter judicial respecto de la cual el título presentado sea un mero medio de prueba, sino que se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de este». En consecuencia, entra en la función del registrador, calificar que se han cumplido los trámites del procedimiento y en especial que se realiza el emplazamiento a quien ha de ser o puede ser parte en el procedimiento ya que el acto de comunicación es el necesario instrumento que facilita la defensa en el proceso de los derechos e intereses cuestionados. 6. Ciertamente que, en el caso de la *interpellatio in iure* de Derecho catalán, el efecto de la falta de contestación es la repudiación de la herencia, lo que obliga a un mayor esmero por parte del notario y a un mayor rigor en la calificación de todo lo que se refiere a la notificación personal. Por esto, cobra importancia, como ha alegado el registrador, la jurisprudencia del Tribunal Constitucional -Sentencia 16/1989, de 30 de enero- que señala

que la falta o deficiente realización de la notificación personal, siempre que se frustre la finalidad con ellos perseguida, coloca al interesado en una situación de indefensión, que vulnera su derecho fundamental, salvo que la situación de incomunicación sea imputable o la propia conducta, por haberse situado voluntaria o negligentemente al margen del proceso, pese a tener conocimiento por otros medios distintos de su existencia. Así pues, corresponde al notario, como órgano de jurisdicción voluntaria, no sólo el deber de velar por la correcta ejecución de los actos de comunicación, sino también el de asegurarse que dichos actos sirven a su propósito de garantizar que la parte sea oída en el proceso. Ello conlleva la exigencia del emplazamiento personal de los afectados y la limitación del empleo de la notificación por edictos o aquellos supuestos en que no conste el domicilio del que haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero. 7. Alega el notario recurrente las diferentes normas desde el plano civil, administrativo, local, procesal, mercantil y notarial que justifican la importancia del Padrón Municipal como medio probatorio para determinar el domicilio del requerido, y argumenta que corresponden al interpelado las consecuencias de su falta de localización dada la obligación que resulta de las normas administrativas. Previamente hay que decir, que el registrador no ha señalado este medio de determinación del domicilio como defecto, sino la defectuosa notificación personal. En primer lugar, no deben aplicarse las normas administrativas de forma taxativa a los actos civiles y se debe aplicar la interpretación analógica del derecho administrativo a estos supuestos de forma restrictiva, precisamente, porque su consecuencia es el perjuicio de derechos constitucionales del pretendido notificado, tales como la salvaguarda de tutela efectiva de su derecho hereditario (art. 24 CE), el derecho de seguridad jurídica (art. 9.3 CE), así como la protección del derecho de propiedad contemplado en el art. 33 de la Constitución. Tampoco procede aplicar por analogía las disposiciones administrativas, cuando hay una disposición expresa que contempla los efectos del domicilio civil. El art. 40.1 del Código Civil dice, que, para el ejercicio de los derechos y obligaciones civiles, el domicilio es el lugar de la residencia habitual. La Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo civil, de 18 de septiembre de 1947, declara que el hecho de figurar inscrito en el padrón vecinal no tiene otro alcance que el que las disposiciones administrativas atribuyen a tal inscripción y no puede afectar al concepto de domicilio definido por las leyes civiles. En este sentido, la Resolución de este Centro Directivo, de la Sección de Registro Civil, de 2 de noviembre de 2010 señala lo siguiente: «Hay que recordar, en relación con el concepto de domicilio y el valor probatorio de los certificados de empadronamiento, que el artículo 16 de la Ley de Bases de Régimen Local, (RCL 1985, 799, 1372) redactado por Ley 4/1996, de 10 de enero (RCL 1996, 92), dispone en su número 1 que «El padrón municipal es un registro administrativo donde constan los vecinos de un municipio. Sus datos constituyen prueba de la residencia en el municipio y del domicilio habitual en el mismo». Además, se prevé que las certificaciones que de dichos datos se expidan tendrán carácter de documento público y fehaciente. Ahora bien, tal carácter se declara y reconoce legalmente para «todos los efectos administrativos», pero sólo para ellos. Por tanto, la certificación del padrón municipal no está contemplada ni como prueba exclusiva del domicilio, ni como prueba privilegiada del mismo fuera del ámbito administrativo. Por su parte, el concepto de domicilio a efectos civiles, que es el que se ha de entender invocado por la legislación del Registro Civil, en general, y por el artículo 355 del Reglamento del Registro Civil, en particular, se encuentra definido en el artículo 40 del Código civil (LEG 1889, 27) conforme al cual «el domicilio de las personas naturales es el de su residencia habitual», esto es, el lugar en el que la persona vive con cierta permanencia y que se presume para el futuro. La prueba de la residencia habitual constitutiva del domicilio en el ámbito civil es libre, salvo que alguna norma especial exija una modalidad de prueba determinada o exima de pruebas complementarias acreditando el domicilio por ciertos medios... En consecuencia, se aprecia que ni la prueba de la certificación del padrón municipal es exclusiva ni viene exigida fuera de los singulares casos citados por la legislación del Registro Civil, por lo que revive la regla general en el ámbito civil de que la residencia habitual puede acreditarse a través de cualquier otro medio admitido en derecho, correspondiendo al encargado del Registro Civil y, en su caso, a los tribunales la valoración libre de los datos que hayan sido aportados: tener en el lugar establecimiento mercantil, tener casa abierta, actas notariales, censo electoral y, en sentido contrario, carecer de casa abierta, informes policiales adversos, ausencia de visados o permisos de residencia -no de mera estancia- respecto de los extranjeros, etc. (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1948 y 23 de junio de 1952, entre otras). Téngase en cuenta que el domicilio como lugar de ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones (art. 40 CC) puede fijarse arbitrariamente por los interesados dando lugar a supuestos de fraude de Ley, especialmente facilitado por el hecho de que la inscripción en el padrón municipal tiene lugar por simple declaración del interesado sin verificación fehaciente por parte de la Administración de la realidad de tal declaración (cfr. art. 15 de la Ley de Bases de Régimen Local) ... Por ello, como se ha dicho, el juez encargado debe, en caso de duda, investigar la veracidad del domicilio y comprobar si en éste concurren las notas de estabilidad y permanencia que lo cualifican como residencia habitual a la vista de la fecha del empadronamiento. Ello supone la práctica de las diligencias que sean necesarias para comprobar la realidad del domicilio del interesado que consta en el certificado de su empadronamiento y, según el resultado, bien declare su falta de competencia para conocer y resolver el expediente si llega a la convicción de la inexactitud del contenido del padrón municipal, bien, en caso afirmativo, continúe la tramitación del expediente con la práctica de las diligencias que procedan. En el presente caso esas diligencias han sido requeridas y practicadas, obrando informe de la Policía Nacional que ha verificado in situ que la interesada no residía en el domicilio que había hecho constar en el padrón municipal, por lo que debe confirmarse el Auto recurrido». En consecuencia, la residencia que figure en el padrón, no es el medio exclusivo para determinar el domicilio civil de una persona, y no cabe hacer recaer en el interpelado los efectos claudicantes de una notificación infructuosa con el argumento de una obligación administrativa de empadronamiento. 8. Es reiterada la jurisprudencia y doctrina en el sentido de que, para que la notificación por edictos produzca todos sus efectos, debe procurarse la averiguación del domicilio del notificado. Así, este Centro Directivo -Resolución de 1 de octubre de 2015- ha recordado: «De hecho, la notificación mediante edictos es considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que no cabe recurrir hasta que se hayan agotado todas las posibilidades de notificación personal. Así, Sentencias como las de 8 de setiembre de 2014 y 11 de mayo de 2015 han afirmado que «el órgano judicial tiene no sólo el deber de velar por la correcta ejecución de los actos de comunicación procesal, sino también el de asegurarse de que dichos actos sirven a su propósito de garantizar que la parte sea oída en el proceso. Ello comporta, en lo posible, la exigencia del emplazamiento personal de los afectados y, desde otra perspectiva, la limitación del empleo de la notificación edictal a aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero. En este sentido hemos declarado que, cuando del examen de los autos o de la documentación aportada por las partes se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar de forma personal los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos...». Por su parte, la Sentencia del Tribunal Constitucional 122/2013, de 20 de mayo ha afirmado que «cuando del examen de los autos o de la documentación

aportada por las partes se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar de forma personal los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos (por todas, SSTC 40/2005, de 28 de febrero (RTC 2005, 40), FJ 2; 293/2005, de 21 de noviembre (RTC 2005, 293), FJ 2, y 245/2006, de 24 de julio (RTC 2006, 245), FJ 2)». Cuando no conste ese domicilio en las actuaciones, ha dictado el Tribunal Constitucional en Sentencia 19/2004, de 23 de febrero, que habría que realizar otras gestiones en orden a la averiguación del domicilio real, siempre que ello no suponga exigir al órgano judicial una desmedida labor investigadora sobre la efectividad del acto de comunicación (STTC 126/1999, de 28 de junio (RTC 1999, 126), entre otras). Por tanto, debería quedar evidencia de que el domicilio en el que se notifica al pretendido coheredero renunciante es su residencia habitual, lo que no ha ocurrido en este supuesto, porque el domicilio que figuraba en la declaración de herederos abintestato es diferente al del acta de requerimiento de interpellatio, lo que anuncia dudas; el requerimiento realizado resultó infructuoso, afirmando la vecina de puerta del requerido que no conocía al notificado. Por último, cuando se presenta la certificación del ayuntamiento en cuyo domicilio se realizó el requerimiento infructuoso, resulta de la misma que el notificado figuraba empadronado en el ayuntamiento de Madrid, sin que conste requerimiento personal alguno en este último domicilio de Madrid. Por otra parte, existen los medios de localización de domicilio a los que se refieren los artículos 156 y 157 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y el artículo 56.2 de la Ley Orgánica del Notariado que regula el auxilio de otras autoridades al notario autorizante, que no se han tenido en cuenta en el procedimiento de este expediente antes de la publicación de edictos. 9. Reapitulando y centrados en el procedimiento de notificación de este expediente, ciñéndose al texto literal del artículo 461-12 del Código de Derecho civil de Cataluña, se han cumplido las fases del procedimiento regulado en el mismo: se requiere personalmente al llamado a fin de que, en el plazo de dos meses, le manifieste si acepta o repudia la herencia, con advertencia expresa de que, si no la acepta, se entiende que la repudia; se ha hecho el requerimiento personal al llamado dos veces en dos días diferentes; como el requerimiento ha resultado infructuoso, el notario ha realizado el requerimiento por correo certificado y, al resultar de nuevo infructuoso, lo ha hecho mediante edictos publicados en los dos periódicos de mayor tirada; por último, se ha acreditado la mayoría de edad del requerido y se ha pedido información al Registro Civil sobre la inexistencia de incapacidad inscrita del requerido. Pero del mismo se desprenden particularidades que exigen una especial atención: la determinación inicial del domicilio del requerido, que en el acta de declaración de herederos era distinto del que se señala en el requerimiento de interpellatio in iure, lo que obliga al notario a realizar investigación a través de Facebook; la desconfianza sobre la autenticidad del domicilio del requerido, que propicia que el notario acuda a la Oficina del Padrón Municipal del Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú, donde una funcionaria manifiesta «de viva voz» el domicilio, que es el mismo donde se ha intentado la notificación; la infructuosidad de las notificaciones, tanto personalmente como por correo certificado, por ser el destinatario desconocido; que se hacen publicaciones en dos periódicos de circulación en Cataluña, siendo que tras la información escrita del padrón municipal, el domicilio del requerido está en Madrid; que como se apreciará posteriormente al recibir la certificación del Padrón municipal del Ayuntamiento, el domicilio del requerido no es el de los lugares donde se ha notificado, sin que pueda servir la alegación del notario recurrente de que la noticia escrita del empadronamiento llega cuatro meses después de cerrada el acta, ya que precisamente a ese momento debió esperar para el cierre de la misma. En consecuencia, debe practicarse el requerimiento y notificación en ese domicilio real y efectivo para la validez de la interpellatio in iure. 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 agosto de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15143.pdf>

- R. 06-8-2019.- R.P. Cartagena N.º 1.- **DOBLE INMATRICULACIÓN: CALIFICACIÓN REGISTRAL. DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO ESPECIAL SI SE TRATA DE BIENES PÚBLICOS.** Se trata de instancia privada en la que solicita el inicio del expediente de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación (art. 209 LH). -La Dirección confirma que la instancia, «como toda instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro, ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador, y ello por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante». -Ante las dudas del registrador sobre la identidad de las fincas, la Dirección reitera la doctrina de la R. 26.07.2016, en el sentido de que, «el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación [...] a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral»; si concluye que no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, y «podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa», pero su rechazo ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados; en este caso «puede razonablemente concluirse que junto a la instancia presentada se aportan suficientes indicios (como planos de situación y ortofotografías históricas y actuales) para poder permitir al registrador efectuar la labor de investigación de cuáles son las fincas afectadas por tal situación». -Además la registradora estima necesario que se pronuncie previamente la Administración titular de una de las fincas respecto a la aplicación de los procedimientos específicos contemplados en la L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. En efecto, el art. 209 LH regula un procedimiento para resolver la doble inmatriculación, pero *sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes*; ese procedimiento especial se desarrolla en los arts. 48 a 53 RD. 1373/28.08.2009 «y permite resolver las situaciones de doble inmatriculación en las que estuvieran afectadas fincas titularidad de la Administración, mediante certificación administrativa para cuya expedición se requiere tramitar el correspondiente procedimiento en el que destaca el requisito del previo informe técnico y de la Abogacía del Estado; [...] por todo ello resulta plenamente justificado que el registrador recabe de la Administración la información oportuna sobre la existencia de un procedimiento administrativo en el que se decida sobre la doble inmatriculación». R. 06.08.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cartagena-1) (BOE 22.10.2019).

**Resolución** de 6 de agosto 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 Cartagena n.º 1, a iniciar un procedimiento de

doble inmatriculación. En el recurso interpuesto por don M. R. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 1, doña María Rosa Martínez Martínez, a iniciar un procedimiento de doble inmatriculación. Hechos I Con fecha 22 de marzo de 2019, se presentó en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 1, instancia suscrita el mismo día, por don M. R. S., solicitando la iniciación del expediente conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria afectante a las fincas números 2.655 y 90.377 del citado Registro. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 1, es objeto de calificación negativa de fecha 15 de abril de 2019, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Hechos: Se presenta en este Registro, en la fecha y bajo el asiento de presentación indicados, instancia [sic] suscrita por Don M. R. S. el día 22/03/2019, por la cual se insta la iniciación del expediente de doble inmatriculación previsto por le [sic] artículo 209 de la Ley Hipotecaria, siendo las fincas afectadas, la registral 2655, de la cual el promotor es titular de una tercera parte indivisa, encontrándose sin inmatricular las dos terceras partes indivisas restantes, y la 90377, cuyo titular es el Ayuntamiento de Cartagena. Consultado el historial registral de las mencionadas fincas, resulta que la finca 2655 figura inscrita con la siguiente descripción: “Rústica, o sea un egido nombrado de (...), sito en la diputación del (...), termino de esta ciudad. Linda: por el Norte y Oeste, tierra de M. C. P.; y Sur y liste, tierra de J. C.; cuya medida superficial no se puede determinar, contiene un pozo y era”; mientras que la finca 90377 se describe de la siguiente manera “Urbana. Centro de Educación Infantil (...), situado en (...), con una superficie de parcela de mil setecientos noventa y ocho metros cuadrados, una edificación escolar de ochenta y cinco metros cuadrados y un módulo de vestuarios de cuarenta y ocho metros cuadrados, destinado a equipamiento de dominio y servicio público que linda: Norte, calle (...); Sur, calle de su situación; Este, callejón, y Oeste, termina en punta. Referencia Catastral: 1650901XG7715S0001WF. Coordinado con Catastro con esta focha, Siendo la lista de coordenadas de la parcela SRID=25830; multipolygon (((671489.28 4174825.03, 671485.56 4174826.31, 671449.77 4174841.31, 671451.01 4174843.39, 671485.14 4174848.29, 671488.82 4174848.81,671500.17 4174850.35, 671502.15 4174850.59, 671532.1 4174849.95,671530.79 4174828.09, 671529.92 4174815.93, 671501.13 4 174820.31, 671489.28 4174825.03)))” Presentado el documento calificado en la fecha y bajo el asiento de presentación antes indicado, previo examen y calificación de su legalidad resulta/n el/los defectos/s subsanable/s que se expresa/n en los fundamentos de Derecho, impositivo/s de la inscripción. Fundamentos de Derecho: En ejercicio de las facultades calificadoras que atribuye a la Registradora que suscribe el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; visto lo dispuesto por los artículos 2, 9, 20,21 y 209 de la Ley Hipotecaria; 37 de la Ley 33/2003; artículos 48 y 49 del RD 1373/2009, de 28 de agosto y demás de aplicación, se suspende la iniciación del expediente solicitado por los motivos que se expresan a continuación: Primero.—No resulta oportunamente acreditada la identidad del solicitante y firmante de la instancia mediante la legitimación notarial de dicha firma o su ratificación ante el Registrador. Así lo estableció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones como la de 20 de julio de 2006 según la cual dicha solicitud es materia de calificación por el Registrador, por lo que la identidad del solicitante ha de acreditarse mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o ratificada ante el Registrador. Segundo.—De los datos aportados por el promotor, consultados los libros del Registro, la herramienta auxiliar de calificación, así como la sede electrónica del Catastro, no puede determinarse con claridad la identidad entre las fincas afectadas por el expediente, dada la distinta naturaleza (rústica y urbana) de ambas, la falta de constancia registral de superficie alguna respecto de la finca de la cual el propietario ostenta una tercera parte indivisa, la colindancia de dicha finca según el Registro, referida sólo a linderos particulares, y la colindancia de la finca de titularidad municipal, enclavada entre linderos fijos (calles), junto con el hecho de que ésta se haya encontrado históricamente catastrada a nombre de entidades públicas, a pesar de que el promotor manifiesta ser empleado del Catastro y tener su cuota indivisa inscrita desde el año 1993. Tercero.—No obstante lo anterior, aun cuando pudiera a llegarse a determinar la coincidencia entre ambas fincas o parte de ellas, debe ponerse de manifiesto la prevalencia del procedimiento específico que en sede administrativa tenga por objeto resolver la situación de doble inmatriculación y ello es así por cuanto que una de las fincas implicadas es titularidad de una Administración Pública y el apartado 2 del artículo 209 de la Ley Hipotecaria dispone que “Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado I del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes”. Dicho procedimiento se desarrolla en los artículos 48 a 5J del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, y permite resolver las situaciones de doble inmatriculación en las que estuvieran afectadas fincas titularidad de la Administración mediante certificación administrativa, los dos primeros de los cuales son de aplicación a la administración local, según la DF única de dicho reglamento. Por lo expuesto, de resultar disipadas las dudas manifestadas en el fundamento de derecho anterior, la tramitación registral del expediente de doble inmatriculación requerirá recabar del Ayuntamiento la información oportuna sobre la existencia de un procedimiento administrativo con dicha finalidad. En este sentido Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de noviembre de 2016. Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho, Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por motivos expresados. [Prórroga de vigencia del asiento de presentación y oferta de recursos]. Cartagena, a quince de abril del año dos mil diecinueve La registradora (firma ilegible), Fdo.: María Rosa Martínez Martínez». Don M. R. S. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el citado Registro el 20 de mayo de 2019, en el que alega lo siguiente: «I. En subsanación del argumento Primero de la calificación de la Registradora de la Propiedad, se aporta oportunamente acreditada la identidad del solicitante y firmante de la instancia mediante la legitimación notarial de dicha firma (...). Se solicita igualmente se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. II. Con el mayor respeto, la motivación dada por la Registradora en su argumento Segundo, es equívoca en que no pueda determinarse con claridad la identidad y correspondencia entre ambas fincas debido a la falta de constancia registral de superficie de la finca 2655 (cuya titularidad en tercera parte indivisa es del recurrente), respecto con la finca 90377 (cuya titularidad es del Ayuntamiento de Cartagena), la cual sin embargo consta de superficie y se halla enclavada entre linderos fijos (calles), utilizándose para ello el argumento contrario sobre la registral 2655, referida sólo a linderos particulares. Como han señalado anteriores Resoluciones de 25 de junio de 2015 y de 13 de diciembre de 2016 de la DGRN, 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 al paraje de su situación y la alusión a unos elementos identificatorios 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 sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene actualmente en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la descripción 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. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error o se inscribió sin medirla en el momento de su primera inscripción. Estos procedimientos son esencialmente: 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, y en concreto su artículo 1.5 por el que se modifica el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que se dice expresamente 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 la forma y con los requisitos que se regulan en el propio artículo. Pero esto no es lo que aquí se plantea por parte del recurrente. No se pretende inscribir este defecto de inexistencia de la superficie, sino que invocando el sentido del apartado I, punto Tercero del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe realizar la investigación pertinente, incluyendo el examen de las representaciones gráficas de que disponga y de los datos de su propio archivo para discernir la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial. Por tanto, atendiendo a los datos aportados por el promotor, los obrantes en Registro y los obtenidos de herramientas auxiliares, sí que permiten deducir e inferir, aunque sea parcialmente, la coincidencia entre ambas fincas. Al respecto, el promotor aportó junto con su instancia, el escrito elevado al Ayuntamiento de Cartagena, registrado con nº 102338, de fecha 21 de diciembre de 2018, (...) donde solicitaba y ofrecía gratuitamente la donación de su finca al Ayuntamiento. En dicha documentación se contienen, certificaciones históricas del citado Registro, obtenidas por el recurrente, se contiene la escritura de compraventa de esta finca y otras, de fecha 06 de Septiembre de 1993 - protocolo 1917-, se contiene amplia información gráfica secuencial de fotografías históricas, además de otra documentación del propio ayuntamiento, como son sus planos de urbanismo correspondientes al PGMOU de 1987 e incluso actas del inventario municipal donde se constata que la finca municipal no se hallaba inscrita, constando únicamente en dicho inventario una pequeña superficie construida que, a base de sucesivas rectificaciones de este inventario y apoyándose en los datos catastrados, se llega ahora a la superficie que el Ayuntamiento consigue finalmente inscribir. Inscripción realizada ahora, usando para ello la potestad del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, mediante anuncio de notificación de 8 de marzo de 2019, BOE 13/03/2019 (documento 3), soslayando y ocultando su previo conocimiento de la existencia de otra finca y de titular registral coincidente. A continuación, se expresan en profundidad estos datos de relevancia que permiten deducir positivamente la doble inmatriculación que, sin embargo, se ha calificado negativamente. 1. En las certificaciones históricas registrales de la finca 2655, si se consulta la inscripción 1ª, 3ª y 4ª se describe “(...)” junto que “contiene un pozo y era...”. También se menciona en la inscripción 2ª que adquiere esta propiedad S. L. C.; a continuación en la inscripción 4ª esta propiedad la adquiere G. M. C., datos que contrastaremos después. Esta finca 2655 se remonta a su vez a otra, anterior numeral 5599, cuya primera inscripción se produjo en el año 1865. 2. Obviamente esta finca 2655 (anterior 5599), cuando se produjo su 1ª inscripción no se determinó ni especificó su superficie con la rotundidad que hoy en día exigimos, como es el caso de la finca ahora inscrita por el Ayuntamiento. Muy probablemente, hace la friolera de 154 años, a quienes inscribieron esta finca les hubiera sonado extraño los términos georreferenciación gráfica, certificación catastral descriptiva y gráfica, referencia catastral, coordenadas, etc. Es muy probable que en aquel entonces la simple descripción de esta finca, aunque ahora nos parezca desacertada, bastara con determinar sus linderos y características, así como su naturaleza. Pudieron haber hecho constar una superficie al uso de la época, es evidente, pero no en vano, para quienes así describieron, la simple existencia del ejido, pozo y era, eran suficientes para inscribir un terreno que suponían inamovible, conocido y respetado por todos. 3. Sin embargo, como bien sabemos, ni las cosas ni las personas permanecen inalterables. A todos afecta el paso del tiempo y de las circunstancias de distinta índole que suceden sobre el objeto de estudio. Así pues, a lo largo de los años, la transformación experimentada por esta finca 2655, ha conllevado el aspecto y características que hoy la definen. El ejido, pozo y era no han desaparecido espontáneamente, sino que se han ido transformando en las actuales calles, pista deportiva, aceras y recinto escolar existentes. Esta es la base sobre la que se fundamenta la actual inscripción obtenida por el Ayuntamiento de Cartagena. Sin la existencia previa del ejido, no hubiera sido posible la fundación sobre este de estos elementos constitutivos de la finca inscrita a favor del Ayuntamiento de Cartagena, ni esas calles, ni esas construcciones, ni la pista deportiva, etc., hubieran nacido sin la existencia en dicho lugar de esta “zona común”. Las propiedades públicas no nacen por generación espontánea [sic], sino que su aparición se cimenta en la conversión de propiedades privadas ya preexistentes. Esta argumentación se sustenta en las distintas fotografías aéreas que históricamente lo demuestran, las cuales se aportaron por el recurrente y que se vuelven a aportar con mayor concreción (...). 4. Respecto de la indeterminación de esta finca 2655 respecto de la finca 90377, debe para ello incidirse en la escritura ya aportada, escritura de compraventa de esta finca y otras, de fecha 06 de septiembre de 1993 -protocolo 1917-, así como en la de agrupación y declaración de obra nueva de fecha 07 de Julio de 2000 -protocolo 1194- formalizada por el promotor, al objeto de determinar la identidad y especialidad de esta finca. (...). 5. En la primera escritura, de 1993, el recurrente adquirió la finca 2655 junto con otras tres más, las fincas 2652, 2654 y 2651. Pues bien, todas ellas se radican en la zona denominada “(...)”, y no por casualidad, entre sus linderos se describe que lindan al Sur con ejido. Particularmente, la descripción de la finca 2652, dice: “Casa de planta baja que se compone de cuarenta y una vigadas y de una superficie de sesenta y seis metros cuadrados con derecho al pozo, era y ejido de las casas de (...); no tiene número y se sitúa en este término municipal, diputación del (...), en el paraje de (...), sitio de las casas llamadas de (...) y linda por el Este o derecha, casa de J. C. P.; por el Oeste o izquierda, con la de F. P.; por el Norte o espalda con la de M. C.; y por el Sur o frente su ejido”. Coincidentemente, la finca que nos ataña, la finca 2655, es descrita del modo siguiente: “La tercera parte del ejido llamado de (...) y era que hay en él; se sitúa donde las anteriores y linda por el Norte y por el Oeste, con tierra de M. C. P.; y por el Sur y el Este, con la de J. C.”. Estas cuatro fincas adquiridas por el promotor y recurrente en el año 1993, provienen, según el título anterior de procedencia, de G. M. C. y su cónyuge. 6. De estas fincas descritas, las fincas 2652, 2654 y 2651, se agruparán posteriormente por el promotor en la escritura de agrupación y declaración de obra nueva, de fecha 07 de Julio de 2000 -protocolo 1194-, quedando sin agrupar la 2655 correspondiente al ejido. (...). Como resultado de dicha agrupación se inscribe la actual finca 78839 del Registro de la Propiedad Nº 1 de Cartagena a nombre del promotor, la cual es actualizada de superficie y linderos, datos que conoce sobradamente el Registro. Como resultado de dicha actualización de linderos, donde antes lindaba al Sur o frente su ejido, ahora es lindante con la actual calle Los Grillos. Así mismo en dicha escritura se contiene su referencia catastral, siendo la 1651110 XG771580002UG. 7. En consecuencia, estos datos descritos ya nos permiten deducir que la ubicación del ejido,



pozo y era, finca 2655, se encuentra al Sur de las anteriores fincas agrupadas, siendo por tanto que su existencia física sigue estando ubicada al Sur de la actual finca 78839 del promotor, aunque en la actualidad parte del ejido esté ocupado por un tramo del vial denominado calle (...) Sin embargo, por si se albergara alguna duda más al respecto, sólo hubiera sido necesario confrontarlos con más datos de linderos de otros colindantes, tanto catastrales como registrales, respecto de la finca agrupada 78839 del promotor, referencia 1651110 XG7715S0002UG. 8. Así pues, el promotor y recurrente, se ve obligado en aportar la prueba diabólica para confirmar la existencia y delimitación de dicho ejido, siendo unos datos que ya obran en poder del Registro, como son los concernientes a las fincas registrales colindantes a la suya. Datos que permitan determinar que dicho ejido, finca 2655, se contiene en la misma ubicación que la finca inscrita a favor del Ayuntamiento. Al respecto, se solicitan del Registro notas simples registrales respecto de las propiedades de los colindantes identificados en base a la certificación catastral (...), respecto de la referencia catastral 1651110 XG7715S0002UG y finca 78839 propiedad del promotor, que, como se ha demostrado anteriormente, está ubicada al Norte de la finca 2655 objeto de estudio. De la [sic] notas simples obtenidas (...), hay cuatro fincas registrales, las fincas 61881, 10473, 2662 y 37626, que nos permiten deducir que en todas ellas se describe la existencia de ejido al Sur. Estas pequeña muestra, constituida por esta cuatro fincas, en unión de la del recurrente (finca 78839), ya permiten alcanzar una longitud de fachada nada despreciable, puesto que son parte del conjunto denominado "(...)", que, a falta de más datos actuales e históricos del resto de fincas registrales colindantes, y que naturalmente deben obrar en poder del Registro, nos permiten por si solos imbuir que en toda la alineación de fachada de estas casas, existentes desde tiempos remotos y coetáneas a la finca 2655, se demuestra firmemente la existencia indubitada del ejido. Es más, en alguna de ellas, como en la finca 61881, se hace incluso mención al ejido, era y pozo. Para mayor abundamiento, si se consulta el lindero Oeste de la finca 61881, se apreciará que se describe G. M.: Este lindero concuerda fielmente con el anterior propietario de las fincas agrupadas 2652, 2654, 2651 (actual 78839), siendo además también el descrito como propietario en la inscripción 4ª de la finca 2655 (ejido). De la misma forma, si se consulta el lindero Este de la finca 10473, se aprecia que se describe patio y casa de S. L. Este lindero concuerda también fielmente con quien fue anterior propietario, según la inscripción 28, de la finca 2655 (ejido). Como es obvio, si el Registro buscara en los datos históricos de las fincas agrupadas 2652, 2654 y 2651 (actual 78839), podría corroborar si también fue propietario en algún momento de estas fincas, como así queda acreditado que lo era respecto de la finca 2655 (ejido). Incluso se podría llegar a ensamblar este puzzle mediante el estudio de linderos descritos de unas y de otras, tanto actuales como históricos, conjuntamente con las inscripciones de titularidad que obren sobre dichas fincas en Registro, pero esta labor ya rebasa y escapa a mi modesto bolsillo, pues es competencia del Registro, ya que dichos datos obran en su poder. Esta profusión de datos registrales, cuyo botón de muestra han sido unas pocas fincas registrales, conjuntamente con los documentos gráficos aportados, permiten determinar indubitadamente que al Sur de las (...), se demuestra fehacientemente la existencia de la finca 2655, conocida como el Ejido nombrado de (...), que contiene una era y pozo. En consecuencia, esta finca 2655 (anterior 5599), cuya 1ª inscripción se remonta al año 1865, ha dejado suficientemente demostrada su existencia y radicación en dicho lugar, pese a no constar su superficie, solapándose pues con la recién inscrita finca 90377 del Ayuntamiento de Cartagena. En resumen, estamos pues ante un caso evidente de doble inmatriculación, que entendiendo se produce en su totalidad, pero aunque sólo lo fuera parcialmente, provocaría que la calificación de la Registradora de la Propiedad N° 1 de Cartagena fuese positiva, y se procediera por tanto a lo dispuesto y contemplado en el Art. 209 de la Ley Hipotecaria. 9. Respecto a la motivación dada por la propia Registradora de que esta finca municipal se haya encontrado históricamente catastrada a nombre de entidades públicas, dicha motivación no se sustenta por cuanto en la documentación que acompañaba a la instancia presentada por el promotor, (...) -solicitud de donación al Ayuntamiento- se describe la existencia de un expediente catastral, el expediente 24049.51/09, de subsanación de discrepancias catastrales por rectificaciones de errores físico-materiales. Es a través de dicho expediente, de rectificación de superficies, cuando dicha parcela catastral modifica sus datos constructivos y de superficie, y, a su vez, de titularidad catastral. Desde el año 2009, fruto de dicho expediente y sin que conste si se ha solicitado mayor documentación al respecto por la Registradora, la titularidad catastral de esta parcela, referencia catastral 1650901XG7715S0001WF, pasa a nombre del Ayuntamiento. Si se consultara dicho expediente, (...) se podría deducir que no existe documento probatorio de cesión al Ayuntamiento de la totalidad del terreno, si acaso podría admitirse únicamente respecto del elemento construido (Escuela Infantil [...]), pero no así de la totalidad del terreno adyacente que conforma esta parcela. Como se reitera en dicho escrito, esta práctica catastral es un eufemismo que maquilla la imposibilidad de la administración catastral de determinar la propiedad del resto del bien inmueble y no figurar por entero a desconocido. A raíz de esto, de recogerse a partir del 2009 por entero esta parcela en Catastro a nombre del Ayuntamiento de Cartagena, es cuando esta administración realiza las rectificaciones de su inventario municipal, y donde antes sólo constaba inventariada una construcción de 84 m<sup>2</sup>, posteriormente y mediante acta de la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local, de trece de abril de 2012, se aprobó y adoptó la propuesta de inscripción en dicho Inventario municipal de la totalidad del terreno, utilizándose para ello estos datos catastrales, pero sin que la inscripción en el Registro se produjese en aquel momento. (...) La finalidad originaria del Catastro es de carácter tributario, siendo el Catastro Inmobiliario un 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 el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE 08/03/2004), proporcionando este la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las Administraciones estatal, autonómica y local. A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad, así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular. En consecuencia, no siendo el Catastro sino un mero registro administrativo con la finalidad antes expuesta, y tratándose en efecto, que ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, son instituciones distintas, aunque complementarias, como distinto es también el procedimiento de inscripción en cada una de ellas, el Catastro, como registro predominantemente fiscal, ha de buscar un conocimiento lo más exhaustivo posible de la realidad, de los hechos, actos y negocios jurídicos que tienen relevancia fiscal, y ello con independencia de las formas o, incluso, de las denominaciones jurídicas utilizadas por los interesados, ya que, como dispone el Art. 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, "las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la firma o denominación que los interesados le hubieran dado, y prescindiendo de los defectos que pudieran afectar a su validez." Concerniente a esto, el Art. 22 del antedicho RDL 1/2004, detalla que "Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro". También y según lo dispuesto en Art. 33 del citado RDL se

determina que “salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”. Así pues, es incoherente que para sustentar la validez de esta inscripción en el Registro de una nueva finca por parte del Ayuntamiento, a pesar de haberse realizado según los supuestos contemplados en base al art. 206 de la Ley Hipotecaria, se haya utilizado y sustentado para ello esta documentación aportada por el Ayuntamiento en unos datos obtenidos de Catastro, entre los que se incluye la titularidad, dando por tanto una preeminencia inexistente al Catastro sobre el Registro de la Propiedad, en contra de lo establecido por la propia Ley Hipotecaria y del RDL 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Ello implicaría la metamorfosis y transfiguración de las titularidades ya inscritas en Registro con anterioridad, las cuales perderían y verían quebrantada su predominancia y prioridad, su garantía y seguridad jurídicas, las cuales se verían anuladas “de facto” por la aportación de unos “mejores” datos catastrales cuya mera finalidad es de índole tributaria. 10. Respecto a la motivación de que el promotor y recurrente sea empleado del Catastro, como hecho argumentado para sustentar la “correcta” titularidad catastral del Ayuntamiento sobre el bien inmueble, cabe señalar que el Art. 9.2 del RDL 1/2004 menciona “Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva. También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota”. De la misma forma, también el Art. 9.5.a) determina que “Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, éstos deberán designar un representante. A falta de designación expresa, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente. Si concurrieran en esta condición una pluralidad de titulares, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes”. Así pues, aunque admito no estar al día con mis obligaciones tributarias, ello viene derivado de la creencia que la cotitularidad catastral de mi pequeña parte de propiedad (1/3) sobre dicho bien inmueble, no iba a variar significativamente los efectos de índole tributaria del IBI, ya que el titular que tendría mayor porcentaje de propiedad sobre el bien inmueble, y por tanto representante y receptor del impuesto, era el Ayuntamiento de Cartagena. Siempre estuve en la creencia que los 2/3 restantes eran de propiedad municipal que, sin embargo, tras las consultas realizadas por los técnicos municipales ante quien esto suscribe para determinar si existía finca registral en la zona, terminaron destapando el melón de la inexistencia de propiedad registral del Ayuntamiento sobre este terreno. Por tal razón, y no otra, empleé mi tiempo y dinero en pedir certificaciones históricas al Registro de la Propiedad, en los meses de abril y mayo de 2018, sobre las fincas 2655 y su anterior 5599, con el fin de averiguar la propiedad de los 2/3 restantes, con el resultado ya conocido de su inexistencia. Certificaciones que no dudé en facilitar al propio Ayuntamiento en dicho momento y luego en diciembre de 2018 mediante mi escrito de donación de esta finca, con ánimo y voluntad colaboradora para que el Ayuntamiento obtuviera la propiedad que demandaba. III. Sobre la motivación dada por la Registradora en su argumento Tercero, sobre el supuesto de resolverse y disiparse las dudas respecto de la doble inmatriculación, el cual requerirá recabar del Ayuntamiento la información oportuna sobre la existencia de un procedimiento administrativo con la misma finalidad, sólo planteo una única objeción. Que el Ayuntamiento de Cartagena era plenamente consciente de la existencia de un tercero con mejor derecho desde el mismo mes de marzo de 2018, a través de los contactos previos con técnicos municipales, con entrega de mi escritura, así como por mi escrito registrado con nº 102338, de fecha 21 de diciembre de 2018, donde solicitaba y ofrecía gratuitamente la donación de esta finca 2655 al Ayuntamiento, (...) Sin embargo, esta Administración Pública, no sólo ha hecho caso omiso a esta donación realizarla por mi parte, sino que ha actuado con mala fe, en su maniobra de inscribirse en base a la potestad que le otorga el Art. 206 de la Ley Hipotecaria, la nueva finca 90377. Para ello, a sabiendas de la posible existencia de un título con mejor derecho y preferencia, ni me ha citado ni comunicado nada al respecto, aportando posteriormente y dolosamente ante el Registro de la Propiedad una documentación e informe favorable de sus servicios jurídicos que ocultaba esta particularidad, con el resultado de conseguir finalmente la inscripción de dicha finca por una vía más simple y con menos trabajo por su parte. En puridad, si el Ayuntamiento de Cartagena hubiera tenido alguna intención de abrir dicho procedimiento administrativo para idéntica finalidad, como es el determinar la existencia de doble inmatriculación, aunque fuera parcial, ya lo hubiera hecho antes o incluso hubiera iniciado algún expediente de oficio con informe de sus servicios jurídicos relativo a mi donación, que hubiera resuelto su problema (y el mío) por mejor vía. Lamentablemente, ello no ha sucedido así, y sinceramente no creo que suceda, máxime tras enterarme casualmente de la publicación de la inscripción de esta finca municipal en el BOE del 13 de marzo de 2019. No obstante, si se estimase favorable el supuesto de la doble inmatriculación planteado en este recurso y sustentado en la amplia documentación aportada, en caso que la titular del Registro de la Propiedad de Cartagena Nº 1 estimase procedente requerir y recabar del Ayuntamiento de Cartagena esta información sobre dicho procedimiento administrativo, estaría conforme por ser ajustado a derecho. IV. En resumen, como ha quedado de manifiesto a través de mis fundamentos y motivaciones, mi interés no ha sido otro que el relativo a que no pueden coexistir en el Registro dos fincas inscritas sobre un mismo bien, ya que ello conllevaría que la finca 2655, que consta inscrita en 1/3 de propiedad a mi nombre, quedaría latente y durmiente bajo la otra finca de nueva inscripción, la finca 90377. Ello supondría que pudiera quedar afectada de cualquier tipo de carga, hipotecaria o fiscal. No me place que en un futuro a mi o a mis hijos terminaran pidiéndoles el pago de impuestos de sucesiones, plusvalías, etc., por un terreno que a la postre es de propiedad municipal. Nunca ha estado en mi espíritu el “animus domini” ni la tenencia de estos terrenos, al contrario. Soy el primero en reconocer que desde hace décadas estos terrenos se han venido usando en común por parte de todos los vecinos de la localidad, con el beneplácito de quienes sucesivamente ostentaron su titularidad real en Registro a lo largo del tiempo. Por eso mi intención de donar esta finca a la administración pública, como forma de solucionar el problema que le surgió al propio Ayuntamiento de no tener inscrita en Registro esta propiedad, y así pudiera realizar y acometer las obras e inversiones que necesitase sobre un bien de dominio público. Mi única intención ha sido la de aportar en pro del bien e interés general. Sin embargo heme aquí, recurriendo sobre este despropósito, del que nunca jamás creí posible que el Ayuntamiento de Cartagena despreciase de tal forma». IV Mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2019, la registradora de la Propiedad de Cartagena número 1, doña Rosa María Martínez Martínez, informó y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 20, 38, 40, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 48 a 53 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 25 de marzo de 1985, 1 de junio y 28 de diciembre de 2006, 26 de febrero de 2013, 2 de diciembre de 2014, 21 de diciembre de 2015, 26 y 29 de julio y 10 de octubre de 2016 y 10 de mayo y 5 de diciembre de 2018. 1. Se plantean en este expediente tres cuestiones: si la instancia privada solicitando el inicio del expediente de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación precisa del requisito de la legitimación notarial o ratificación ante el registrador de la firma de quien la suscribe; de otra parte, la falta de apreciación por la registradora en su calificación de la identidad entre las registrales 2.655 y 90.377, fundamentadas en la ausencia de superficie inscrita respecto de la primera, el contar la misma con linderos personales inscritos, mientras que la registral 90.377 cuenta con linderos fijos y el hecho de estar catastrada esta última históricamente a favor de entidades públicas; y, finalmente, si el registrador puede declinar iniciar este expediente de oficio, pese haber reconocido la existencia de la doble inmatriculación, alegando que es preciso que se pronuncie previamente la Administración titular de una de las fincas respecto a la aplicación de los procedimientos específicos contemplados en la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas. El recurrente alega, en síntesis, en cuanto al primer defecto que se aporta, junto con el escrito de recurso, legitimación notarial de la firma obrante en la instancia; en cuanto a la falta de identidad entre ambas fincas que, junto con la instancia calificada aportó documentación entre las que se contienen, certificaciones históricas del Registro, obtenidas por el recurrente, la escritura de compraventa de esta finca y otras, de fecha 06 de Septiembre de 1993, se contiene amplia información gráfica secuencial de fotografías históricas, además de otra documentación del propio ayuntamiento, como son sus planos de urbanismo correspondientes al PGMOU de 1987 e incluso actas del inventario municipal donde se constata que la finca municipal no se hallaba inscrita, aportando otros datos que, a su juicio, desvirtúan el juicio de falta de identidad contenido en la nota de calificación; y, finalmente, en cuanto al último defecto advertido por la registradora en su nota de calificación, que el Ayuntamiento de Cartagena era plenamente consciente de la existencia de esta situación patológica desde el mes de marzo de 2018, a través de los contactos previos con técnicos municipales, entrega de documentación a la Administración municipal, así como por escrito registrado con nº 102338, de fecha 21 de diciembre de 2018, donde solicitaba y ofrecía gratuitamente la donación de la registral 2.655 al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena. 2. Como ya ha afirmado esta Dirección General, el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015. La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda del artículo 209 de la Ley Hipotecaria que establece «el expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes». Por tanto, fuera de los supuestos de iniciación de oficio por el registrador, la Ley Hipotecaria sólo reconoce legitimación a los titulares registrales de derechos inscritos en las fincas afectadas por la doble inmatriculación. En el supuesto de iniciarse el expediente a solicitud del titular registral de cualquier derecho inscrito en cualquiera de las fincas afectadas por esta situación de doble o múltiple inmatriculación, cabe recordar que, conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.<sup>a</sup> y 193.4.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o por su ratificación ante el registrador. Este criterio ha sido confirmado por las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013 y 10 de mayo de 2018, las cuales señalan que toda instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador y ello por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia. En consecuencia, el recurso debe ser desestimado en este punto, sin que la subsanación del defecto mediante la aportación junto con el escrito de recurso de instancia con firma legitimada altere esta conclusión, ya que el objeto de recurso se limita a los documentos que el registrador tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). 3. La regla tercera del artículo 209 de la Ley Hipotecaria prevé que «si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes». Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, como resulta además del tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria cuando dice: «frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa», deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación. 4. A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que 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 caso concreto de este expediente, la registradora señala en su calificación que «de los datos aportados por el promotor, consultados los libros del Registro, la herramienta auxiliar de calificación, así como la sede electrónica del Catastro, no puede determinarse con claridad la identidad entre las fincas afectadas por el expediente, dada la distinta naturaleza (rústica y urbana) de ambas, la falta de constancia registral de superficie alguna respecto de la finca de la cual el propietario ostenta una tercera parte indivisa, la colindancia de dicha finca según el

Registro, referida sólo a linderos particulares, y la colindancia de la finca de titularidad municipal, enclavada entre linderos fijos (calles), junto con el hecho de que ésta se haya encontrado históricamente catastrada a nombre de entidades públicas, a pesar de que el promotor manifiesta ser empleado del Catastro y tener su cuota indivisa inscrita desde el año 1993». Los argumentos en que se fundamenta para apreciar la falta de coincidencia entre las meritadas fincas, son fácilmente salvables si atendemos al lapso de tiempo transcurrido desde la práctica de la inscripción de inmatriculación de ambas registrales (la primera de ellas data del año 1888), pues es evidente que el mero transcurso del tiempo conlleva, por el propio crecimiento y evolución de los núcleos de población que las fincas cambien de naturaleza rústica a urbana, por incorporarlas a esta clase de suelo el planeamiento urbanístico y que, en consecuencia, lo que antes eran linderos personales sean ahora linderos fijos (calles), producto del citado crecimiento de los núcleos urbanos y del correspondiente proceso urbanizador. El registrador, en el ejercicio de su función calificadora, debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral, máxime cuando junto con la instancia se indican cuáles son las fincas afectadas, la parcela catastral a que se corresponden, y su correspondencia, por cambio de numeral, con la finca 5.599, según resulta de diversa documentación facilitada junto con la instancia calificada. En el caso que nos ocupa, puede razonablemente concluirse que junto a la instancia presentada se aportan suficientes indicios (como planos de situación y ortofotografías históricas y actuales) para poder permitir al registrador efectuar la labor de investigación de cuáles son las fincas afectadas por tal situación; y, sin necesidad de tener en cuenta otros documentos aportados junto al escrito de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), concluir en la existencia, siquiera indiciaria, de un supuesto de doble inmatriculación. 5. Ahora bien, no puede soslayarse que una de las fincas implicadas en esta situación patológica es titularidad de la Administración Pública. Conforme al apartado 2 del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, «lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes». Por tanto, la Ley Hipotecaria atribuye expresamente prevalencia al procedimiento específico que en sede administrativa tenga por objeto resolver la situación de doble inmatriculación. Dicho procedimiento se desarrolla en los artículos 48 a 53 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto y permite resolver las situaciones de doble inmatriculación en las que estuvieran afectadas fincas titularidad de la Administración mediante certificación administrativa para cuya expedición se requiere tramitar el correspondiente procedimiento en el que destaca el requisito del previo informe técnico y de la Abogacía del Estado. Es relevante tener en cuenta en este punto que, según resulta de la calificación objeto de este recurso y de la documentación del expediente, la Administración tiene conocimiento fehaciente de la situación de doble inmatriculación que afecta a fincas de su titularidad. Sin embargo de esto, no consta en el Registro asiento alguno que refleje el inicio de un procedimiento administrativo con tal finalidad, asiento que por otra parte no está previsto en la legislación hipotecaria ni en la administrativa. Por todo ello resulta plenamente justificado que el registrador recabe de la Administración la información oportuna sobre la existencia de un procedimiento administrativo en el que se decida sobre la doble inmatriculación, pues debe evitarse iniciar la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 209 de forma paralela y estéril a otro procedimiento administrativo con igual objeto y trámites específicos, considerando, además, la prevalencia que la Ley Hipotecaria atribuye a las resutas de dicho eventual procedimiento administrativo. Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al segundo defecto señalado en la nota de calificación y desestimarlos en cuanto a los defectos primero y tercero, 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, 6 de agosto de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15144.pdf>

- R. 06-8-2019.- R.P. Valencia N° 11.- **CONCURSO DE ACREEDORES: REQUISITOS PARA LA CESIÓN EN PAGO EN FASE DE CONVENIO.** Se trata de una escritura de dación en pago de deuda realizada por una sociedad en concurso, en fase de convenio de acreedores, de una finca gravada con hipoteca en favor del cesionario y de otra libre de cargas. La Dirección reitera que, con el convenio, el deudor recupera la totalidad de las facultades dispositivas, si bien sujeto a las medidas previstas en aquel (ver arts. 133.2 y 137.1 L. 22/09.07.2003, Concursal). A partir de ahí distingue: respecto a la finca gravada con hipoteca y cedida al acreedor hipotecario, el art. 155.4 L. 22/2003 establece la regla de la subasta, salvo que se cumplan determinados requisitos, especialmente la autorización judicial, que no se han cumplido en el caso concreto; en cuanto a la finca libre, el art. 100 L. 22/2003 solo prohíbe la liquidación total del patrimonio, pero no la enajenación de bienes o derechos singulares; y, si bien la redacción vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura se incluía en la prohibición «la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago de sus créditos» (de ello se hicieron eco las R. 27.02.2012 y R. 18.04.2012), la S. 28.03.2012 ya había interpretado que no se refería a la enajenación de bienes o derechos singulares; por lo que, «al circunscribirse la dación en pago a una sola finca, no existe vulneración de la prohibición contenida [en aquel tiempo] en el art. 100.3 L. 22/2003». R. 06.08.2019 (Nostradomus Promotora de Negocios, S.L., contra Registro de la Propiedad de Valencia-11) (BOE 22.10.2019).

**Resolución** de 6 de agosto 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 Valencia n.º 11, a inscribir una escritura de dación en pago de deudas. En el recurso interpuesto por don F. J. R. S., en nombre y representación de «Nostradomus Promotora de Negocios, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 11, doña Ana Isabel Llosa Asensi, a inscribir una escritura de dación en pago de deudas. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia don José-Luis Pavía Sanz, el 2 de agosto de 2011, bajo el número 1.361 de su protocolo, la sociedad «Restaurante La Perla del Mar, S.L.», transmitió a «Nostradomus Promotora de Negocios, S.L.», el pleno dominio de la totalidad de la finca 4.947 y una quinta parte de una participación indivisa de seis enteros y cincuenta y cuatro centésimas de la finca 10.254 (esta última consistente en un local destinado a garaje), ambas del Registro de la Propiedad de Valencia número 11, en pago de una deuda que la primera sociedad ostentaba frente a la segunda por importe global de 337.268,68 euros. En la misma escritura se hizo constar que la finca registral 4.947 se encontraba gravada con dos hipotecas: hipoteca de la inscripción 2.ª, de 12 de febrero de 1991, inicialmente constituida en favor de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante» - Bancaja-, modificada por la inscripción 3.ª, de 10 de febrero de 1998; e hipoteca de la inscripción 5.ª a favor de «Banco

Español de Crédito, S.A.», de fecha 18 de abril de 2005, modificada por la inscripción 6.ª, de 5 de marzo de 2008, por la cual la finca pasó a responder de 337.268,68 euros de principal, y ulteriormente transmitida a favor de «Nostradomus Promotora de Negocios, S.L.» por escritura de cesión de préstamo hipotecario de 12 de marzo de 2010, que causó la inscripción 7.ª, de 20 de julio de 2010, solicitándose en la misma escritura la cancelación de esta segunda hipoteca por confusión de derechos. Manifestaba la sociedad transmitente que, mientras el primero de los préstamos se hallaba íntegramente satisfecho, quedando pendiente «únicamente» su cancelación registral, el segundo de los préstamos se encontraba pendiente de pago en su totalidad. Por auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Valencia, de 10 de enero de 2008, se declaró el estado de concurso voluntario de acreedores de la sociedad transmitente, procedimiento de concurso ordinario 23/2008, y, por sentencia del día 17 de marzo de 2010, se declaró la aprobación del convenio de acreedores propuesto, previamente aceptado en junta de acreedores el día 26 de febrero de 2010, con los efectos previstos por el artículo 133 de la Ley Concursal. En dicho convenio se preveía una quita y aplazamiento del pago de los créditos. II Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 11, junto con el testimonio de las resoluciones judiciales antes reseñadas, causando el asiento 991 del Diario 31, fue objeto de la siguiente calificación por parte de la registradora, doña Ana Isabel Llosa Asensi: «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 de la escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don José-Luis Pavía Sanz, el día dos de Agosto del año dos mil once, bajo el número 1.361 de su protocolo, que fue presentada nuevamente en esta Oficina, por Don Enrique García García, en representación de Nostradomus Promotora de Negocios, S.L., según el asiento 991 del diario 31, ha resuelto no practicar el/los asiento/s solicitado/s en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: En dicha escritura la mercantil Restaurante La Perla del Mar, S.L., transmite/hace dación a Nostradomus Promotora de Negocios, S.L., de una quinta parte de una participación indivisa de seis enteros y cincuenta y cuatro centésimas por ciento de la finca registral 10.254, y del pleno dominio de la finca registral 4.947, ambas pertenecientes a esta demarcación hipotecaria, en pago de la deuda hipotecaria reseñada en el título, solicitándose la cancelación de la hipoteca inscrita a favor de la adquirente, por confusión de derechos. Se acompaña por el presentante la siguiente documentación complementaria: - Testimonio judicial del auto de fecha 10 de Enero de 2008, en el que se declaró el estado de concurso voluntario de acreedores, entre otras, de la mercantil Restaurante La Perla del Mar, S.L. - Testimonio judicial de la sentencia n.º 92, de fecha 17 de Marzo de 2010, por la que se aprobó, en relación con la mercantil concursada Restaurante La Perla del Mar, S.L., el convenio aceptado en Junta de fecha 26 de Febrero de 2010, cuyo tenor se transcribe en el Antecedente de Hecho Primero de dicha sentencia. - Testimonio judicial del acta de Junta de acreedores de fecha 26 de febrero de 2010, sobre la propuesta de convenio de Restaurante La Perla del Mar, S.L. Calificada la escritura presentada, conjuntamente con la documentación antes citada, a la vista de las resoluciones judiciales aportadas y atendida la fase del concurso en la que se encuentra la mercantil transmitente, se observa lo siguiente: Que a la fecha del otorgamiento del título presentado la mercantil transmitente se hallaba en fase de convenio. Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 100.3 de la Ley Concursal –en su redacción vigente al tiempo del otorgamiento del título– no puede practicarse la inscripción del documento presentado en tanto que en el mismo se formaliza, en fase de convenio, la cesión o dación de bienes y/o derechos a los acreedores, en pago de sus créditos. Tras la reforma introducida en la Ley Concursal por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, el artículo 100.3 de la Ley Concursal antes citado prohíbe igualmente la dación en pago de deudas en fase de convenio, pero con la salvedad establecida en el artículo 155.4 del mismo texto legal –también modificado por la Ley antes citada–, es decir, siempre que el Juez que conoce del procedimiento concursal autorice expresamente dicha operación, autorización que tampoco resulta de la documentación aportada. Artículos 100.3 y 155.4 de la Ley Concursal, según redacción vigente al tiempo del otorgamiento del título y en su redacción actual. Resolución de 27 de febrero de 2012. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En virtud de lo expuesto, se suspende la inscripción del documento presentado. Contra esta calificación cabe interponer recurso (...) Valencia a veintidós de marzo del año dos mil diecinueve. Fdo. La Registradora (firma ilegible)». Don F. J. R. S., en nombre y representación de «Nostradomus Promotora de Negocios, S.L.», interpuso recurso contra la calificación el 16 de mayo de 2019, con las alegaciones que a continuación se transcriben: «Primera. Infracción del artículo 133.2 L.C., y error en la interpretación de los documentos sometidos a inscripción y de los actos jurídicos que éstos incorporan. La calificación entiende que debía haberse obtenido autorización para poder efectuar la dación en pago cuando expresa el siguiente reparo: "...siempre que el Juez que conoce del procedimiento concursal autorice expresamente dicha operación". Sin embargo, no puede compartirse dicha objeción dado que, habiéndose acreditado la aprobación del convenio por resolución judicial firme, de conformidad con el artículo 133.2 de la Ley 22/03 Concursal y habiendo cesado en sus funciones la Administración Concursal, restituyéndose en sus funciones a los administradores sociales, no existe limitación alguna para la mercantil en su capacidad de obrar, por lo que sólo por dicho motivo debería estimarse el presente recurso. Por otra parte, si se quiere extraer que sobre el acto jurídico sometido a inscripción recae alguna clase de prohibición o limitación de la capacidad de disponer de los intervinientes, puede comprobarse del examen de los documentos sometidos a inscripción, así como de los documentos adicionales, que no existe prohibición alguna sobre la transmisión sometida a inscripción registral, por lo que la calificación registral sería errónea, y debe ser revocada. Segunda. Infracción por incorrecta aplicación del artículo 100.3 L.C. No resulta de aplicación el artículo 100.3 L.C. al supuesto de hecho contemplado, puesto que dicho precepto regula el contenido de la propuesta de convenio, estableciendo una limitación a su contenido, prohibiendo al concursado proponer una liquidación global del patrimonio de la concursada, y que, en caso contrario, al ser contrario a precepto prohibitivo, no puede ser aprobado judicialmente. Puede sin embargo observarse que no es el caso, ya que no se vulneró dicha prohibición, pues el convenio obtuvo la aprobación judicial mediante sentencia firme, y cuyo tenor se transcribe en el Antecedente de Hecho Primero de la misma. A mayor abundamiento, tampoco procede la aplicación del art. 100.3 L.C. porque la realización del bien que la dación en pago incorpora, no está contemplada en el convenio, por la que no puede estimarse que el mismo sea contrario a la citada prohibición de convenio con pacto de realización. Tampoco obedece a la satisfacción de un crédito ordinario contra la entrega de bienes, que es el supuesto de hecho que dicho precepto contempla. Sino a la realización de un crédito con privilegio especial con derecho a ejecución separada, configurando un supuesto de hecho ajeno al art. 100.3 L.C., y perfectamente contemplado y admitido por el resto del texto articulado de la Ley Concursal. Este derecho de ejecución separada se establece por excepción a la prohibición general de iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, quedando en suspenso las que se estuvieran tramitando (art. 55.1 y 2 LC). Sin embargo, el propio precepto exceptúa de este régimen a "lo establecido en esta ley para los acreedores con garantía real" (art. 55.4 LC), quienes sí pueden continuar o iniciar ejecuciones singulares, abstrayéndose así de la prohibición general. Esta excepción a los acreedores con garantía real permite

iniciar una ejecución separada que recaerá directamente sobre el bien gravado, pues se trata de una obligación "propter rem", dirigida a obtener el valor del bien para con su producto satisfacer el crédito. Realización a la que debe asimilarse la dación en pago, como una ejecución extrajudicial pactada cuyos efectos son incluso más beneficiosos para el deudor y que está contemplada en la Ley Concursal como un medio para obtener un acuerdo extrajudicial de pago, lo que en ningún caso puede confundirse con el pago a los acreedores ordinarios mediante la detracción de bienes de la masa pasiva. RDGRN de 27 febrero 2012: "No se trata de que la dación en pago vulnere el artículo 100.3, que no es el defecto consignado en la nota, pues al contrario se parte en ella de que es inscribible, sino de si deben hacerse constar o no en la inscripción, las medidas limitativas o prohibitivas del convenio para el caso de que existieran". Tercera. Infracción por indebida aplicación del art. 155.4 L.C. Tampoco resulta aplicable el art. 155.4 L.C., pues regula la forma en que los Administradores Concursales han de satisfacer los créditos con privilegio especial, no la forma en que ha de cumplirse el convenio. Precisamente, uno de los efectos de la aprobación del convenio, y así lo establece la sentencia aportada, es el cese de los Administradores Concursales (art. 133.3 L.C.), por lo que difícilmente los Administradores Concursales podrán ya satisfacer crédito alguno. Antes al contrario, la concursada recupera su plena capacidad de obrar, pudiendo satisfacer los créditos con entera libertad, siempre y cuando no incurra en un supuesto de incumplimiento de convenio, con las consecuencias que le son propias, incluso la apertura de la sección Sexta del concurso, de responsabilidad personal. En el art. 164.2.3 L.C. se dice que el concurso se calificará como culpable "cuando la apertura de la liquidación haya sido acordada de oficio por incumplimiento del convenio debido a causa imputable al concursado". Así, si el convenio no ha sido posible llevarlo a término por la gestión y actuación del deudor, el concurso será calificado como culpable. Lo que es evidente es que desaparece la tutela de la Administración Concursal sobre los actos del concursado, por lo que el citado precepto no resulta de aplicación al supuesto de hecho contemplado. Cabe añadir que no puede atenderse a la objeción realizada por la Sra. Registradora, porque se trata de un acto legítimo de disposición por el que se satisface amistosamente la deuda siendo la solución menos gravosa para el interés del concurso que la propia ejecución hipotecaria, en la que se vería incrementada la deuda con intereses y costas. Es beneficiosa para el interés del concurso, pues se extingue la deuda con el principal acreedor mejorando las expectativas de cobro con el resto de acreedores. Pues aunque la Ley Concursal parte de la regla de la igualdad de trato de los acreedores o "par conditio creditorum" en la satisfacción de sus créditos, de manera que deberán todos en la misma proporción ver sacrificados sus derechos. No obstante, la Ley Concursal reconoce, como excepción, a ciertos créditos la condición de privilegiados, permitiendo a su titular la facultad de cobrar con preferencia a los demás. El acreedor con garantía real goza, en el seno del concurso, de un privilegio especial, además de ostentar el derecho a iniciar o continuar su ejecución, siempre que no afecte a un bien necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. Y aun tratándose de tales bienes, la paralización o suspensión de las ejecuciones tiene como límite temporal el de un año desde la declaración del concurso sin que se haya abierto la liquidación o la aprobación del convenio. Y constando que el auto de declaración de concurso es de fecha 10/01/2008, y que el convenio se aprobó el día 17/03/2010, había transcurrido con creces dicho año de suspensión, quedando libre y expedita la vía para ejercitar la ejecución separada. Y por último, debido a que los efectos del concurso no pueden proyectarse cuando se alcanza un convenio, conforme al artículo 133.2 de la Ley Concursal, y conforme a la Resolución de Esta Dirección General, de 18 de abril de 2012, al recuperar plenamente el concursado su capacidad de obrar, y al mantener incólume los acreedores privilegiados su derecho de ejecución separada sobre el bien gravado, no puede aceptarse la denegación de la inscripción registral, por lo que deberá ser revocada por otra resolución más ajustada a derecho, admitiendo la inscripción». Mediante escrito de 5 de junio de 2019, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 42, 43, 44, 90, 100, 133, 137, 155 y 176 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, modificada por la Ley 38/2011, de 10 de octubre; el Real Decretoley 11/2014, de 5 de septiembre y la Ley 9/2015, de 25 de mayo; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, 180/2012, de 28 de marzo, y 315/2019, de 4 de junio; y las Resoluciones de esta Dirección General de 13 de octubre de 2011, 27 de febrero y 18 de abril de 2012, 2 de marzo y 13 de diciembre de 2013 y 8 de junio de 2015, entre otras. 1. En el presente expediente se pretende la inscripción de una escritura de dación de bienes en pago de deuda realizada por una sociedad declarada en concurso, en fase de convenio de acreedores, a favor de un acreedor titular de un crédito con privilegio especial. Se da la circunstancia de que en pago del crédito el deudor transmite al acreedor dos fincas, una de ellas gravada, entre otras, con una hipoteca a favor del referido acreedor, y otra de ellas libre de cargas. La registradora fundamenta su negativa a la inscripción solicitada en que se incumple lo establecido en los artículos 100.3 y 155.4 de la Ley Concursal, tanto en la redacción actual como en la vigente al tiempo del otorgamiento del título. Los mismos preceptos, así como el artículo 133 de la misma Ley, son invocados por la sociedad recurrente para defender la posibilidad de inscripción de la dación en pago de deuda. 2. Aprobado el convenio del concurso, respecto de los bienes que no se incluyan en el mismo (e incluso respecto de éstos, en la forma y medida que determine aquél), el deudor recupera la totalidad de las facultades dispositivas, pues como dispone el artículo 133.2 de la Ley Concursal, "Desde la eficacia del convenio cesarán todos los efectos de la declaración de concurso, quedando sustituidos por los que, en su caso, se establezcan en el propio convenio" (si bien, se deja a salvo los deberes de colaboración e información establecidos en el artículo 42). De esta forma, con la aprobación del convenio quedan sin efecto la intervención o la suspensión de las facultades patrimoniales del deudor y, en general, las limitaciones a su actividad profesional o empresarial establecidas, entre otras, en los artículos 43, 44 y 155 de la Ley Concursal, y pasan a regir las medidas previstas en el convenio (vid. artículo 137.1 de la misma Ley). Específicamente, a las daciones en pago se refieren los artículos 100.3 y 155.4 de la Ley Concursal. El artículo 100.3, según redacción vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura de dación en pago, disponía en relación con el convenio lo siguiente: "En ningún caso la propuesta podrá consistir en la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago de sus créditos, ni en cualquier forma de liquidación global del patrimonio del concursado para satisfacción de sus deudas (...)". Este precepto fue objeto de modificación por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, cuya entrada en vigor se produjo el día 1 de enero de 2012 (cfr. apartado 1 de la disposición final tercera), que dio nueva redacción a dicho artículo, en los siguientes términos: "En ningún caso la propuesta podrá consistir en la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago de sus créditos con la excepción del supuesto previsto en el artículo 155.4, ni en cualquier forma de liquidación global del patrimonio del concursado para satisfacción de sus deudas, ni en la alteración de la clasificación de créditos establecida por la ley, ni de la cuantía de los mismos fijada en el procedimiento, sin perjuicio de las quitas que pudieran acordarse y de la posibilidad de fusión, escisión o cesión global de activo y pasivo de la persona jurídica concursada". La misma Ley 38/2011 modificó también el artículo 155.4 de la Ley Concursal, al que remite el transcrito artículo 100.3, y cuya redacción no ha sufrido variación alguna desde entonces: "4. La realización en cualquier estado del concurso de los bienes y

derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar" 3. En el presente caso es necesario distinguir entre la dación en pago de la finca registral 4.947, la cual se halla gravada con una hipoteca a favor del acreedor adquirente, titular en consecuencia de un crédito con privilegio especial (cfr. artículo 90.1.1.º de la Ley Concursal), y la dación en pago de la finca 10.254 (en rigor, de la cuota de la misma que se transmite), la cual no está sujeta a gravamen alguno, sin que concurra ninguna de las circunstancias previstas por el referido artículo 90 de la Ley Concursal que permitan calificar el crédito del acreedor sobre esta finca de especialmente privilegiado. La dación en pago de la primera de las fincas, registral 4.947, queda sujeta a lo dispuesto en el artículo 155.4 de la Ley Concursal. En primer lugar, respecto del ámbito de aplicación temporal, este precepto, no obstante haber sido redactado con posterioridad al inicio del procedimiento concursal objeto de este expediente, resulta de aplicación al mismo por imperativo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 38/2011, de 10 de octubre, según el cual "serán de aplicación inmediata en relación con los concursos en tramitación a la entrada en vigor de esta ley, lo dispuesto en (...) los artículos 154, 155.4, 156, 157.1, 163 (...) de la Ley Concursal, modificados por esta ley". En consecuencia, resulta aplicable al presente procedimiento concursal en tanto éste no ha concluido, pues como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de marzo y 13 de diciembre de 2013), de la regulación legal vigente resulta que la existencia de un convenio debidamente aprobado por el juez no pone fin al procedimiento concursal, que sólo finalizará cuando así lo declare el propio juez de lo Mercantil por auto en el que se declare su cumplimiento (artículo 176 de la Ley Concursal). En segundo lugar, y en lo que concierne al ámbito de aplicación material u objetivo del artículo 155.4, lo cierto es que no obstante encontrarse ubicado en el Capítulo II de la Ley Concursal, bajo la rúbrica "De la fase de liquidación", su aplicación a la fase de convenio está fuera de dudas, tanto por la remisión que hace el artículo 100.3 al mismo (a pesar de que este último precepto no resulta de aplicación al caso que ahora nos ocupa de conformidad con el apartado 1 de la disposición transitoria primera de la Ley 38/2011, de 10 de octubre), como por el tenor del mismo artículo 155.4, el cual hace referencia explícita a "cualquier estado del concurso", distinguiendo según la realización se haga dentro o fuera del convenio (de acreedores). En el presente caso no se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal en los términos expuestos. 4. Por lo que atañe a la segunda de las fincas registrales, el problema central no es otro que determinar si el deudor concursado, una vez aprobado judicialmente el convenio de acreedores, puede formalizar daciones en pago de deudas de bienes no afectos a garantía o privilegio alguno. La cuestión aparece actualmente resuelta por el artículo 100.3 de la Ley Concursal, tras la redacción dada por el Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, y la Ley 9/2015, de 25 de mayo, de medidas urgentes en materia concursal, que dispone lo siguiente: "En ningún caso la propuesta podrá consistir en la liquidación global del patrimonio del concursado para satisfacción de sus deudas, ni en la alteración de la clasificación de créditos establecida por la Ley, ni de la cuantía de los mismos fijada en el procedimiento, sin perjuicio de las quitas que pudieran acordarse y de la posibilidad de fusión, escisión o cesión global de activo y pasivo de la persona jurídica concursada. Sólo podrá incluirse la cesión en pago de bienes o derechos a los acreedores siempre que los bienes o derechos cedidos no resulten necesarios para la continuación de la actividad profesional o empresarial y que su valor razonable, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 94, sea igual o inferior al crédito que se extingue. Si fuese superior, la diferencia se deberá integrar en la masa activa. Si se tratase de bienes afectos a garantía, será de aplicación lo dispuesto por el artículo 155.4. En ningún caso se impondrá la cesión en pago a los acreedores públicos". Ahora bien, tal precepto, en los términos en que ha sido transcrito, no resulta aplicable al procedimiento concursal objeto de este expediente al amparo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 9/2015, de 25 de mayo. En consecuencia, es necesario determinar si la dación en pago de la finca registral 10.254 (plaza de aparcamiento) cumple o no los requisitos exigidos por la legislación vigente al tiempo de su formalización, que tuvo lugar el día 2 de agosto de 2011, y que está constituida por el artículo 100.3 de la Ley Concursal, según redacción vigente en dicha fecha, según el cual: "En ningún caso la propuesta [de convenio] podrá consistir en la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago de sus créditos, ni en cualquier forma de liquidación global del patrimonio del concursado para satisfacción de sus deudas (...)". Con ocasión de la promulgación y entrada en vigor de la Ley Concursal, la cuestión de si tales daciones o cesiones eran admisibles había sido objeto de discusión en el ámbito doctrinal, sin que hubiera habido un pronunciamiento jurisprudencial explícito al respecto. En efecto, tal y como manifestó esta Dirección General en las Resoluciones de 27 de febrero y 18 de abril de 2012, "La Ley mira con recelo la admisión de una dación en pago de deudas concursales a un acreedor en fase de convenio, sin distinguir si se trata de una dación en pago de un bien concreto o de una liquidación global, por lo que el precepto [según redacción vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura] comprende ambos supuestos". No obstante, la primera de dichas Resoluciones –en términos que se reiteran casi literalmente en la segunda– añadió lo siguiente: "Sea de ello lo que fuere, lo cierto es que no es posible ningún pronunciamiento de este Centro Directivo sobre si es o no inscribible la dación en pago documentada por ser contraria, en su caso, a lo dispuesto en el artículo 100.3 de la Ley Concursal, ya que el defecto puesto en la nota calificadora y lo que se debate en ella y en consecuencia en el recurso, no es dicha cuestión. La nota calificadora parte de que la dación en pago es inscribible, planteando únicamente la necesidad de que en la inscripción de la misma se tengan en cuenta las posibles limitaciones de administración y disposición resultantes del convenio que puedan afectar en su caso a la acción de reintegración de esa dación en pago para su constancia en el Registro, lo que evidentemente es una cuestión distinta. No se trata de que la dación en pago vulnere el artículo 100.3, que no es el defecto consignado en la nota, pues al contrario se parte en ella de que es inscribible, sino de si deben hacerse constar o no en la inscripción, las medidas limitativas o prohibitivas del convenio para el caso de que existieran. Este Centro Directivo no debe ni puede entrar en la cuestión de si la dación en pago es inscribible, dado que, en el recurso gubernativo, solo pueden discutirse y resolverse aquellos extremos que resulten de la nota calificadora conforme al artículo 326.1.º de la Ley Hipotecaria".



Por su parte, la Sala Primera del Tribunal Supremo, en Sentencia 180/2012, de 28 de marzo, interpretó la prohibición contenida en el artículo 100.3 de la forma siguiente: "2.1 Prohibición de convenios de liquidación. 43. Los abusos cometidos al amparo de la libertad de convenio en el régimen derogado, ha llevado al legislador de 2003 a fijar ciertos límites legales al contenido del convenio, que, como con acierto señala la sentencia recurrida, operan como frontera infranqueable. El art. 100.3 LC dispone que [e]n ningún caso la propuesta (de convenio) podrá consistir en la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago de sus créditos, ni en cualquier forma de liquidación global del patrimonio del concursado para satisfacción de sus deudas...". 44. La norma transcrita no prohíbe la enajenación de bienes o derechos singulares, al disponer en el número 4 que "[l]as propuestas deberán presentarse acompañadas de un plan de pagos con detalle de los recursos previstos para su cumplimiento, incluidos, en su caso, los procedentes de la enajenación de determinados bienes o derechos del concursado". Lo que debe conjugarse con la posibilidad de enajenar activos afectos a la actividad empresarial o determinadas unidades productivas, a tenor del número 2 del propio artículo, según el cual "las proposiciones incluirán necesariamente la asunción por el adquirente de la continuidad de la actividad empresarial o profesional propia de las unidades productivas a las que afecte y del pago de los créditos de los acreedores, en los términos expresados en la propuesta de convenio", pero proscribire los convenios de liquidación global directa o indirecta. 45. En definitiva, como indica la Exposición de Motivos "Lo que no admite la Ley es que, a través de cesiones de bienes y derechos en pago o para pago de créditos u otras formas de liquidación global del patrimonio del concursado, el convenio se convierta en cobertura de solución distinta de aquella que le es propia. Para asegurar ésta y la posibilidad de cumplimiento, la propuesta de convenio ha de ir acompañada de un plan de pagos". De este modo, tanto de la Exposición de Motivos de la Ley 22/2003, de 9 de julio, como de la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 2012, resulta que la finalidad de la prohibición del artículo 100.3 de la Ley Concursal no es otra que la de evitar liquidaciones globales del patrimonio encubiertas, lo que únicamente puede ocurrir en caso de cesión total del patrimonio a los acreedores, ya que si la cesión es parcial o singular, como en el caso al que se refiere el presente recurso, el deudor concursado continuará ostentando activos, sin que quiebre el principio de la "par conditio creditorum", pago ordenado que no queda asegurado con la cesión global del patrimonio, ni el principio de continuidad de la actividad profesional o empresarial, que preside la regulación del concurso. A la misma conclusión se llega si se atiende al tenor literal del artículo 100.3 en su redacción actual, en el que se dispone expresamente que la prohibición de la dación se aplica a aquella que implique una liquidación global del patrimonio del concursado (así como la de aquellas daciones en pago realizadas en favor de acreedores públicos). En el caso objeto de este expediente, al circunscribirse la dación en pago a una sola finca, no existe vulneración de la prohibición contenida en el artículo 100.3 de la Ley Concursal, según redacción vigente al tiempo de la formalización de la escritura de dación, en consonancia con la interpretación que de dicho precepto resulta tanto de la Exposición de Motivos de la Ley Concursal como de la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 2012, antes transcrita, así como con la recuperación por parte del deudor concursado de la plenitud de sus facultades dispositivas, tal y como resulta de lo dispuesto en el artículo 133.2 de la Ley Concursal. Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, únicamente respecto de la finca registral 10.254, y desestimarlo respecto de la finca registral 4.947 confirmando la calificación sólo en cuanto a esta última, 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, 6 de agosto de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15145.pdf>

- R. 06-8-2019.- R.P. Madrid N° 25.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: COMPETENCIA DEL REGISTRADOR PARA CALIFICAR LAS CANTIDADES ENTREGADAS AL ACREEDOR. HIPOTECA: EJECUCIÓN: ENTREGA DEL PRECIO DEL REMATE CUANDO NO HAY SOBRANTE.** Se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria. «El registrador se opuso a la inscripción alegando que no puede reclamarse más cantidad que la garantizada con la hipoteca por la vía de la ejecución hipotecaria». La Dirección reitera la competencia del registrador para calificar ese extremo: «Los registradores han de asegurarse de que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca; el art. 132, aps. 3.º y 4.º, LH reconoce la competencia del registrador de la propiedad para calificar dichos aspectos». Pero dice que en el caso concreto «con cargo al precio de remate no se entregan al acreedor cantidades que excedan a los límites de responsabilidad hipotecaria que resultan de las respectivas inscripciones registrales, sin que exista, por tanto, sobrante; el hecho de que la reclamación inicial incluyera importes superiores a dicha cifra de responsabilidad hipotecaria no constituye defecto que impida la inscripción». R. 06.08.2019 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 22.10.2019).

**Resolución** de 6 de agosto 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 25 a inscribir un testimonio del decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas. En el recurso interpuesto por doña G. V. J. B., en representación de «Gestoría Pinos XXI, S.L.», que, a su vez, representa a «Bankia, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, a inscribir un testimonio del decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas librados en un procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados. Hechos I En el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria 602/2015, en el que se reclamaban por parte del ejecutante 66.631,61 euros de principal, más 1.631,48 por intereses ordinarios y 90,36 por intereses de demora. La ejecución se realizó sobre las dos fincas hipotecadas, que respondían entre las dos de una cantidad total de 42.240 euros de principal, más otra serie de cantidades adicionales por intereses y costas. Por decreto de fecha 7 de julio de 2018 se aprobó la tasación de costas y la liquidación de intereses, por el importe total de 15.757,05 euros, de los que 10.013,80 euros correspondían a las costas y 5.733,25 euros corresponden a los intereses de mora. Habiéndose adjudicado las fincas subastadas por 26.400 euros, la cantidad pendiente de pago asciende, tras la imputación de pagos y de acuerdo con el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a 57.700,5 euros desglosados en las siguientes cantidades: 41.863,09 euros en concepto de principal, 5.823,61 en concepto de intereses de demora y 10.013,80 euros en concepto de costas. II Testimonio del decreto de adjudicación, junto con el posterior decreto

acclaratorio y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Defectos y fundamentos de Derecho: Según el Registro, la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid concedió a los cónyuges don R. M. G. y doña L. R. S. un préstamo de 95.000 euros, pero las hipotecas sobre las fincas 82.071 y 82.077 se constituyeron únicamente, en garantía de una cantidad total de 42.240 euros de principal, -21.120 euros cada una- más los intereses y costas correspondientes, y según el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento, y según también el decreto de adición, la cantidad reclamada por principal es de 66.631,61 euros, es decir, una cantidad superior a la garantizada con las hipotecas por principal. Por lo tanto, siendo superior la cantidad reclamada por principal a las cantidades por principal garantizadas con las hipotecas, es por lo que, al no poderse reclamar más cantidad que la garantizada con la hipoteca, por la vía de la ejecución hipotecaria, no pueden practicarse las inscripciones y las cancelaciones ordenadas, por lo que se suspende nuevamente la práctica de las mismas. Artículos 18, 30, 132 de la Ley Hipotecaria, 98, 100 del Reglamento Hipotecario, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y normas concordantes. Esta calificación no prejuzga la que resulte a la vista de los nuevos documentos que se aportaren (...). Madrid, 19 de marzo de 2019. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Juan Carlos Rubiales y Moreno con firma electrónica reconocida». III En desacuerdo con esta calificación, y de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se instó la calificación sustitutoria que correspondió por cuadro a la registradora Registro de la Propiedad de Alcorcón número 2, doña Isabel Precioso de Murga, quien confirmó la calificación inicial. IV Contra la nota de calificación dictada por el registrador de Madrid número 25, doña G. V. J. B., en representación de «Gestoría Pinos XXI, S.L.», que, a su vez, representa a «Bankia, S.A.», interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a las siguientes alegaciones: «Alegaciones: (...) Tercero.-La calificación negativa del registrador se fundamenta en el artículo 130 respecto de la resolución de la segunda calificación y 132 de la L.H respecto del R. P. 25 de Madrid. Dichos preceptos determinan: (...). Paralelamente la ley hipotecaria en el artículo 105 establece que "La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1911 del C. y el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que establece que el precio del remate 'se destinará a pagar al actor sin que lo entregado exceda de la cobertura hipotecaria. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución'. No hay disposición legal que limite la cuantía de la demanda hipotecaria, cuando estamos ante una demanda contra el prestatario y deudor hipotecante. Cosa distinta sería si la demanda se dirigiera contra el hipotecante no deudor, en cuyo caso sí habría que limitar la reclamación conforme al 538.3 de la LEC, al bien especialmente afecto. Es decir mi mandante puede reclamar por la vía de la ejecución hipotecaria la totalidad de lo debido como consecuencia del préstamo concedido siempre y cuando una vez subastados los inmuebles el decreto de adjudicación se ajuste a las disposiciones [sic] reseñadas, es decir que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria y 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. El decreto de adjudicación cuya inscripción se solicita, aprueba el remate a favor de mi mandante por importe de 13.200€ para cada una de las fincas y la responsabilidad hipotecaria fijada en la escritura e inscrita en el Registro de la Propiedad asciende a 21.120 € para cada finca, no excediendo por tanto el precio de la adjudicación de la garantía hipotecaria. Cuarto.-Es doctrina de esta Dirección General de los Registros y del Notariado 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, sin que por ello quede excluida la calificación de los documentos que pretendan su acceso al Registro. La inscripción de las resoluciones judiciales firmes, por tanto, se limitará 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 límites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales (entre otras Resolución de 21.11.2016 BOE 18.11.16). El cometido por tanto del registrador no es revisar el procedimiento de ejecución que se ha llevado en sede judicial y que garantiza que se ha ajustado a la legalidad vigente, sino velar por que el título cuya inscripción se pide se ajuste a lo previsto en el artículo 100 de Reglamento hipotecario. Es evidente que cuando el titular del Registro es anular el procedimiento y presentar nueva demanda. Es obvio que esta no es la competencia de los registradores de la propiedad".» V El registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 579.1, 671 y 692.1; 1.3.º, 18, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 1999, 12 de abril de 2000, 6 de julio de 2001, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002, 7 de marzo y 8 de noviembre de 2012, 30 de agosto de 2013, 11 de marzo, 14 de mayo y 31 de julio de 2014, 14 de mayo de 2015, 29 de febrero, 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 de abril de 2019. 1. El presente recurso tiene como objeto un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados por el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid como consecuencia del procedimiento de ejecución hipotecaria 602/2015, en el que se reclamaban por parte del ejecutante 66.631,61 euros de principal, más 1.631,48 por intereses ordinarios y 90,36 por intereses de demora. La ejecución se realizó sobre las dos fincas hipotecadas, que respondían entre las dos de una cantidad total de 42.240 euros de principal, más otra serie de cantidades adicionales por intereses y costas. Por decreto de 7 de julio de 2018 se aprobó la tasación de costas y la liquidación de intereses, por el importe total de 15.757,05 euros, de los

que 10.013,80 euros correspondían a las costas y 5.733,25 euros corresponden a los intereses de demora. Habiéndose adjudicado las fincas subastadas por 26.400 euros, la cantidad pendiente de pago asciende, tras la imputación de pagos y de acuerdo con el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a 5.7700,5 euros desglosados en las siguientes cantidades: 41.863,09 euros en concepto de principal, 5.823,61 en concepto de intereses de demora y 10.013,80 euros en concepto de costas. El registrador se opuso a la inscripción alegando que no puede reclamarse más cantidad que la garantizada con la hipoteca por la vía de la ejecución hipotecaria. Instada la calificación sustitutoria, la registradora sustituta confirmó el criterio de la calificación inicial. El recurrente considera que la adjudicación ha cumplido con lo exigido en la Ley de Enjuiciamiento Civil y que el registrador se ha excedido en su calificación de un documento judicial. 2. En primer lugar, en cuanto a las facultades del registrador para calificar la adecuación de la adjudicación judicial y la existencia y destino en su caso del sobrante, es doctrina consolidada de este Centro Directivo (recientemente reafirmada en numerosas Resoluciones que han abordado la correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), que los registradores han de asegurarse de que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca. El artículo 132.3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria reconoce la competencia del registrador de la propiedad para calificar dichos aspectos. Este Centro Directivo ha tenido oportunidad en numerosas ocasiones (vid. «Vistos») de confirmar la competencia del registrador proclamada por el citado precepto, pero también de expresar que su actuación debe acomodarse a las circunstancias del caso concreto de modo que cuando no exista interés protegible no se puede rechazar la inscripción como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque estos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se han personado en el procedimiento (Resoluciones de 12 de abril de 2000 y 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002). 3. El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite. En efecto dispone el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que «El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado. No obstante, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra». 4. En el caso objeto de recurso, cada una de las fincas hipotecadas responde de 21.120 euros en concepto de principal. Las fincas fueron finalmente adjudicadas por un precio de 13.200 euros por cada una de ellas. Con cargo al precio de remate no se entregan al acreedor cantidades que excedan a los límites de responsabilidad hipotecaria que resultan de las respectivas inscripciones registrales, sin que exista, por tanto, sobrante. El hecho de que la reclamación inicial incluyera importes superiores a dicha cifra de responsabilidad hipotecaria no constituye defecto que impida la inscripción, dado que en este caso el valor de adjudicación no supera dicha cifra y no existe sobrante que haya que poner a disposición de acreedores posteriores. Conforme a lo establecido en el artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil («Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el Capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución»), el acreedor podrá intentar su cobro por medio de un procedimiento de ejecución sobre otros bienes y derechos del deudor. Procede, por tanto, revocar la calificación impugnada. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resulta de los anteriores hechos y 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, 6 de agosto de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15146.pdf>

- R. 06-8-2019.- R.P. Eivissa N° 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.** «Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral de las fincas resultantes de unas operaciones de segregación y agrupación, rectificando, conforme a la misma, la superficie que constaba anteriormente en Registro. El registrador, una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH, deniega la inscripción estimando la oposición de un colindante». La Dirección confirma la calificación registral, toda vez que la oposición del colindante, aunque por sí sola no determine necesariamente la denegación de la inscripción, en este caso el colindante alega una posible invasión de la finca de su propiedad, y aporta como documentación en apoyo de las mismas diversos planos, mediciones y documentación pública». R. 06.08.2019 (Beachbox Hotelco, S.L., contra Registro de la Propiedad de Eivissa-3) (BOE 22.10.2019).

**Resolución** de 6 de agosto 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 Eivissa n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y posterior agrupación. En el recurso interpuesto por don I. M. P., en nombre y representación de la mercantil «Beachbox Hotelco, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 3, don Antonio Pons Mir, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y posterior agrupación. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 28 de febrero de 2019 ante el notario de Santa Eulalia del Río, don Fernando Ramos Gil, con número 554 de protocolo, se rectifican las escrituras

otorgadas los días 23 de julio de 2018 y el 16 de enero de 2019, ante el mismo notario, números 2396/2018 y 117/2019 de protocolo. En la misma “Beachbox Hotelco, S.L.” como propietario de las fincas registrales 7.938, 7.935 y 6529 del término de San Juan Bautista, tras segregar una porción de cada una de las fincas y cederlas al Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja, solicita la agrupación de las tres porciones restantes y la rectificación de la superficie de la resultante afirmando que su cabida real es de 34.576 metros cuadrados, solicitando al efecto la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca. II Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 3, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Previo la calificación de este título, autorizado el día 28/02/2019 por Fernando Ramos Gil, notario con residencia en Santa Eulalia del Río, n.º 554/2019 de protocolo, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo, conforme a lo siguiente: Hechos. Primero.–El documento objeto de calificación fue presentado el día 28/02/2019, bajo el asiento número 1216 del tomo 84 del Diario. Segundo.–En dicho documento, la entidad “Beachbox Hotelco, S.L.” procede a rectificar las escrituras números 2396/2018 y 117/2019, autorizadas el 23 de julio de 2018 y el 16 de enero de 2019 por el propio notario de Santa Eulalia del Río don Fernando Ramos Gil –presentadas en este Registro bajo los asientos 738 y 702/84, cuya inscripción figura suspendida a petición del presentante hasta la aportación de documentación complementaria–, manifestado ser dueña de las fincas registrales 7.938, 7.935 y 6.529 de San Juan; procede a segregar una porción de cada una de dichas fincas, cediendo las tres porciones segregadas al Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja; agrupa el remanente de las mismas y solicita la rectificación de la cabida de la finca resultante de la agrupación, de 34,576 ml de cabida real. Se acompañan en soporte físico archivos GML comprensivos de las bases gráficas georreferenciadas alternativas de las porciones segregadas y de la finca resultante de la agrupación. Tercero.–Se ha iniciado en fecha 5 de marzo de 2019 la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiéndose remitido comunicación a los titulares de parcelas catastrales colindantes C. T. M., Endesa Distribución Eléctrica, S.L., Beachbox Ibiza, S.A. y Ajuntament de Sant Joan de Labritja. Cuarto.–En fecha 29 de marzo de 2019 se presenta por parte de don J. O. S. O., en su condición de apoderado de “Dirdari, S.L.”, titular de la finca registral número 3.749 de San Juan, escrito declarando, entre otros, “a efectos de acreditar que la finca si es colindante de la finca número 7.938, presentamos este escrito, junto con diversa documentación acreditativa de que las alegaciones que se van a realizar”. Fundamentos jurídicos que se consideran de aplicación. Primero.–Los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, en cuanto determinan el objeto del Registro de la Propiedad y el ámbito de la calificación de los documentos presentados. Segundo.–Artículo 9 de la Ley Hipotecaria.–“El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los 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. A tal fin, 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, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, 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. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte 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. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. 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. 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. 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. 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. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos. Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica Catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida

aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real. c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título. d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción. e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas. f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse. g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice. h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción. i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.” Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.-1. 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 Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral 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. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. 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. 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. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida. 2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el –apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca. La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Ha resuelto: Primero.–El Registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas en el procedimiento. Ciertamente, “Dirdari. S.L.” no es colindante registral ni catastral con la finca registral número 7.938 de San Juan, pero en el escrito de alegaciones presentado en este Registro, reivindica tal carácter, presentado unos documentos que se estima contienen indicios suficientes sobre esta cuestión. En efecto, después del cotejo de la descripción de las fincas afectadas y del historial registral de las mismas, así como de los documentos adjuntados, se considera justificada su legitimación para tener en cuenta las alegaciones que presenta. Ciertamente, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, el juicio de identidad debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados sin que baste remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. Ahora bien, en el presente caso, el juicio de identidad es negativo al surgir dudas fundadas, ya que de las alegaciones presentadas resulta de una manera clara la existencia de conflicto jurídico entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas –posible ocupación del extremo suroeste de la finca del alegante–, quedando identificadas las fincas y los titulares afectados, respaldados documentalmente con referencia a

planos o a documentos sobre el origen de la finca, destacando especialmente el carácter privado del camino que se cede el Ayuntamiento. A mayor abundamiento, se menciona la existencia de un buró fax de fecha 1 de agosto de 2018, en el que la alegante insta a “Beachbox Hotelco, S.L.”, para que “cesara las actuaciones que está realizando en su finca y la restituyera a su estado original”. Por todo lo cual, el Registrador que suscribe suspende la inscripción del precedente documento por los relacionados defectos, y en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos. Segundo.—Dar traslado de esta nota de calificación al autorizante por cualquiera de los medios indicados en el artículo 59.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1.992, incluido el correo electrónico corporativo. Tercero.—Prorrogar el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la presente. Esta nota de calificación puede ser (...) Eivissa, ocho de abril del año dos mil diecinueve.—El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Pons Mir registrador/a de Registro Propiedad de Ibiza (Eivissa) 3 a día ocho de abril del año dos mil diecinueve.» Don I. M. P., en nombre y representación de la mercantil «Beachbox Hotelco, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2019 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente: «Primero.—La nota de calificación contra la que se interpone el presente recurso gubernativo consta de un único defecto relativo a la inscripción de la escritura presentada bajo el asiento 1216 del Diario 84: la existencia de dudas sobre la identidad de la finca que en el seno del procedimiento del art. 199 LH para la inscripción de la base gráfica alternativa a la catastral. Como señala la propia Dirección General de los Registros y el Notariado (DGRN), el art. 199 LH, 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 la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados” (RDGRN de 28 de marzo de 2019). Que, de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 199.1 LH, “El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral 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 “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”. Y en caso de posible oposición del titular de una finca colindante a los que se haya notificado, “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”. Segundo.—De acuerdo con ello la DGRN en diversas Resoluciones ha sistematizado los criterios a tener en cuenta para la inscripción de bases gráficas en el Registro a través del procedimiento del art. 199 LH: El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la ‘finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, “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”. 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” (RRDGRN de 30 de enero y 28 de marzo de 2019). Teniendo en cuenta estos criterios, la calificación realizada por el registrador de Ibiza N.º 3, por la que suspende la inscripción de la base gráfica georreferenciada necesaria para la agrupación de las fincas registrales 7.938, 7.935 y 6529 del término de San Juan Bautista pertenecientes a dicho Registro no es correcta, puesto que el fundamento único en el que basa dicha calificación negativa es la existencia de unas alegaciones de quien no es titular colindante, ni ha sido notificado, ni puede intervenir y por tanto no deben siquiera tomarse en cuenta las dudas que dichas alegaciones le plantean. Efectivamente, de acuerdo con la doctrina señalada de la DGRN, el registrador en este caso no se basa en ninguno de los supuestos que la legislación le permite poder negar la inscripción de la base gráfica, porque las dudas que dice que se le plantean al registrador; ni se refieren a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita, ni coinciden o invaden dominio público, ni se produce una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas —porque el que presenta unas alegaciones fuera del procedimiento no es colindante—, ni por último se alega por el registrador que pueda encubrirse un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Tercero.—Como queda claro en la nota de calificación por manifestación expresa del registrador y resulta también de la documentación aportada, “Dirdari, S.L.”, no es titular de ninguna finca registral colindante ni resulta tampoco colindante según el Catastro de ninguna de las fincas que se pretenden agrupar. Así lo reconoce la propia Sociedad que presentó las alegaciones según recoge la nota de calificación de su escrito en el “que se hacen una serie de alegaciones a efectos de acreditar que la finca es colindante con la 3749 de San Juan”, —que no es ninguna de las que se agrupan— y el Registrador en su nota al afirmar claramente que “Ciertamente “Dirdari, S.L.”, no es colindante registral ni catastral con la finca 7938 de San Juan”. De la escritura calificada, de las notas simples a

ella incorporada y de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas resulta claramente que “Dirdari, S.L.”, no es colindante con ninguna de las fincas que se pretenden agrupar. Sin embargo en todo momento, en la regulación del procedimiento del artículo 199 LH, tanto la ley como la DGRN en las Resoluciones y Circulares emitidas para su mejor comprensión, hablan de la notificación y posible oposición por quien sea: o titular del dominio de la finca registral (si no ha sido promotor del expediente) o titular de las fincas colindantes registrales afectadas (art. 199.1 LH), o bien, si se trata de una base gráfica alternativa (art. 199.2 LH), que se notificará a los titulares catastrales colindantes afectados. Esto es, que supone un requisito imprescindible para la intervención y la posible oposición en el procedimiento el ser titular colindante registral o catastral. Así esta exigencia de que se trate de titular de finca registral colindante resulta del artículo 199.1 LH al afirmar en su párrafo 2.º: “El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada (...) así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas”. En el mismo párrafo habla de cuando “las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal” y que “no será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos (...)”. En el párrafo 4.º del mismo art. afirma “(...) 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”. y en el párrafo 5 que “si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas”. Como hemos visto para el caso de aportación representación gráfica georreferenciada alternativa, el procedimiento sería el mismo que el señalado en el art. 199.1, pero con la particularidad del art. 199.2 LH que afirma que “además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados”. Cuarto.–La exigencia de notificar a los titulares registrales de las fincas colindantes en el caso de que se parta de una base gráfica alternativa a la catastral, la necesidad de que esa notificación se realice a los colindantes catastrales, se explica por la necesidad de evitar que puedan lesionarse sus derechos y que se produzcan situaciones de indefensión por el acceso al Registro de situaciones litigiosas o dobles inmatriculaciones, aunque sean de carácter parcial. En este sentido, la Resolución de 5 de marzo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado recordó que “la participación de los titulares de predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar porque el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los [sic] fincas limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectividad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión”. Sin duda hay que reconocer que la notificación a los colindantes es un trámite esencial en los procedimientos de acreditación de un exceso de cabida para evitar que se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pero no hay tal peligro si se trata de fincas que no son colindantes. En ningún caso se prevé esa posibilidad de intervenir en los procedimientos de rectificación de cabida o inscripción de base gráfica para cualquier interesado u para otros titulares de fincas registrales o catastrales. Si el legislador hubiera querido esta cualidad hubiera dado al registrador la posibilidad de fundar las dudas sobre la identidad de la finca en cualesquiera otras circunstancias, mediante una fórmula abierta o con referencia a otras circunstancias geográficas como el municipio. Como recuerda la DGRN en la Resolución de 21 de mayo de 2018, el registrador no puede denegar la inscripción pretendida por el promotor por el simple hecho de que se haya formulado oposición por el colindante, sino que ha de tomar su decisión y motivarla. Con mayor motivo no podrá denegar la inscripción si ni siquiera el que presenta las alegaciones ha sido notificado, ni puede intervenir en el procedimiento al no contemplarlo la ley por no ser colindante como ocurre en el presente caso. La Ley señala en el art. 199 quienes son los posibles interesados en el procedimiento: el dueño o dueños de la finca, los titulares de las fincas registrales colindantes y en su caso los titulares catastrales colindantes si se trata de base gráfica alternativa a la catastral. El registrador no puede modificar el procedimiento dando entrada al mismo a quien la ley no prevé, puesto que entonces se estarían conculcando los derechos de los auténticos interesados. Como queda dicho, si el legislador hubiera querido ampliar quienes pueden intervenir en el procedimiento, bastaría con haber suprimido la referencia a los colindantes. Pero es que no es ese el espíritu y finalidad de la ley, puesto que lo que se pretende con el procedimiento del artículo 199 es la inscripción de la base gráfica de la finca (en este caso con carácter obligatorio por llevarse a cabo una agrupación), y de acuerdo con ello los únicos a los que realmente puede perjudicar sería a los que resultan colindantes (en el Registro o en el Catastro), pues la fijación de las coordenadas georreferenciadas podría suponer una invasión de sus respectivas fincas. Pero si no resultan siquiera colindante no cabe perjuicio alguno ni por tanto la ley tenía interés en que intervinieran en el procedimiento. No se puede pretender la paralización de una operación que es de modificación registral, en un supuesto en el que la inscripción de la base gráfica es obligatoria, dando entrada y aceptando las alegaciones de que no debe intervenir en el procedimiento. En este mismo sentido cabe recordar que la nueva regulación del art. 199 LH 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, así como 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 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. Por ello y con mayor motivo, no puede alterarse la configuración dada al procedimiento por la propia Ley y hacer intervenir a los no colindantes, y mucho menos denegar en base a alegaciones de quién no está previsto que intervenga en el mismo. Afirmaba también la propia DGRN en Resolución de 21 de mayo de 2018 sobre la información al promotor de un expediente del contenido de las alegaciones efectuadas por un colindante, “que de dicha oposición se puede certificar e informar al promotor, pero sin abrir un nuevo trámite no previsto en la ley”. De igual modo, no es admisible que en el presente caso se cree un nuevo trámite en el procedimiento de la Ley 199 LH que sería dar intervención a todos aquellos que se consideren afectados por la inscripción de la base gráfica, aunque no sean colindantes. Además de ser totalmente inoperativo, implicaría la falta de protección de los derechos de quién pretende la inscripción registral en base al art. 199 LH, siguiendo el procedimiento marcado por la Ley. Por su parte la propia DGRN, en todas las Resoluciones sobre esta materia se refiere en todo caso a la notificación a los titulares registrales colindantes o a los titulares colindantes catastrales –como no podía ser de otro modo pues es la dicción de la propia Ley–, y del mismo modo en la 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, afirma esa necesidad de que se trate de colindantes registrales (o catastrales conforme el art. 199.2 LH), quienes intervengan en el procedimiento del artículo 199: “las notificaciones efectuadas a los colindantes registrales se harán constar por nota al margen de la finca correspondiera, así como la oposición formulada por sus titulares, en su caso”. No es admisible que se permita intervenir en el procedimiento a quien no es colindante en los



términos señalados, y no lo es además porque el registro no puede proteger a quien no tiene su derecho inscrito y sí que debe prevalecer el principio de legitimación del artículo 38 LH, en cuanto a quien tiene su derecho inscrito convenientemente como es “Beachbox Hotelco, S.L.”. Quinto.—La admisión de la calificación negativa del Registrador basándose en las alegaciones de “Dirdari, S.L.” quién no es colindante, ni registral ni catastral, supone no sujetarse a los trámites específicos previstos en el art. 199 LH, con la consiguiente inseguridad jurídica y falta de protección registral para quien tiene su derecho inscrito y pretende ajustar la descripción de la finca a la realidad física por los medios previstos en el ordenamiento. Pues se lleva a cabo no sólo de acuerdo a la publicidad registral y al contenido del Registro (en el que “Dirdari S.L.” no aparece como titular de ninguna finca colindante), sino de acuerdo con la información que resulta del Catastro (en el que tampoco figura como titular catastral colindante). Mediante esta calificación se perjudica a quien ha cumplido en todo caso con lo exigido por la normativa hipotecaria y se pretende favorecer a quien no ha hecho uso de los medios que en su caso podría haber utilizado si fueran ciertas sus alegaciones, ya que en todo este tiempo transcurrido, “Dirdari, S.L.”, podría haber instado la modificación del Catastro, de las inscripciones registrales correspondientes o podía haber llevado a cabo la inscripción de su respectiva base gráfica, y en todo caso dirigirse a los tribunales para reclamar el derecho que entiende que le asiste y solicitar las oportunas rectificaciones en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales (art. 1.3 LH). En todo caso el Registro no puede proteger a quien no tiene su título, ni la descripción de la finca convenientemente inscrita y menos aún puede hacerlo a través de un procedimiento en el que no está previsto su intervención. Sexto.—En todo caso, aun no siendo admisible que se suspenda la inscripción de la base gráfica por las alegaciones de quien no es colindante, tampoco funda convenientemente el registrador su calificación, puesto que se limita a reproducir los artículos 9 y 199 de la LH, y hacer unas afirmaciones generales y contradictorias, pues señala que de la documentación aportada puede resultar un posible “conflicto jurídico”, con posible invasión de fincas, con referencia a planos y documentos sobre “el origen de las fincas” (entendemos que anterior a la inscripción en el Registro), documentación que en ningún caso puede afectar a quien tiene su derecho inscrito en el Registro, sino que deberían resolverse —si procediese— en el ámbito de un procedimiento judicial para provocar la correspondiente modificación registral. En este sentido la DGRN ha declarado en la Resolución de 12 de febrero de 2016, “que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación” (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, entre otras muchas), sin que sea suficiente, “con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma” (Resoluciones de 28 de febrero y 20 de julio de 2012 y de 20 de marzo de 2019). Consideramos que la mera alegación de posibles conflictos jurídicos entre fincas, señaladas estas, de una manera genérica, no con identificación de número de finca o fincas registrales afectadas o con referencia a informes técnicos, sino a las alegaciones de quién ni siquiera es titular de fincas colindantes, no muestra los fundamentos suficientes para que pueda entenderse que el juicio de identidad de la finca plantea dudas al registrador. Por último y con carácter incidental cabría destacar, además, que habiendo tenido esta parte recurrente acceso al escrito por el que “Dirdari, S.L.”, solicitaba la intervención en el procedimiento del art. 199, resulta que no se acredita la representación en la misma alegada y que habiendo consultado el Registro Mercantil no resulta inscrito apoderamiento alguno o cargo de administrador a favor de la persona física que comparece presentando el escrito de alegaciones. Por lo que el registrador de acuerdo con el art. 18 LH no debiera haberlo admitido, ya no sólo por no ser colindante, sino siquiera, tener la representación de quién alega, puesto que, dado que el poder se refiere a una sociedad mercantil, y no consta que esté inscrito en el Registro Mercantil, falta acreditar la legalidad y validez de su otorgamiento, es decir, acreditar que está otorgado por persona u órgano con facultades suficientes para ello. Se adjunta además como Anexo 1 informe gráfico realizado por técnico sobre la base del Catastro para poner de manifiesto la falta de invasión de finca alguna y la no existencia de colindantes más allá de los señalados por el Catastro.» El registrador de la propiedad de Eivissa 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 200 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, 15 de febrero y 19 de junio de 2019. 1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral de las fincas resultantes de unas operaciones de segregación y agrupación, rectificando, conforme a la misma, la superficie que constaba anteriormente en Registro. El registrador, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deniega la inscripción estimando la oposición de un colindante. 2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como ocurre en este supuesto de segregación y agrupación de fincas. 3. En cuanto a la rectificación superficial, este Centro Directivo Respecto se ha pronunciado en numerosas ocasiones respecto de la constancia registral del exceso de cabida, 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. 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 el curso de 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 relación a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de titular colindante por quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento. Debe recordarse 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 que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Además, en cuanto a la identificación de cuál sea la concreta finca colindante según los archivos literarios del Registro, téngase en cuenta lo señalado en la letra c) del fundamento anterior. Por ello, como se ha indicado, corresponde al registrador valorar la legitimación de quien pretende intervenir en el procedimiento, sin que el recurso gubernativo pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria). A mayor abundamiento, respecto a la legitimación como representante, en el presente caso el registrador aclara en su informe que quien formuló las alegaciones aportó escritura de poder acreditativa de su condición de apoderado de la sociedad titular colindante. 6. Finalmente en lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente caso el registrador en la nota de calificación acoge las alegaciones de un colindante, acerca de una posible invasión de la finca de su propiedad, el cual aporta como documentación en apoyo de las mismas diversos planos, mediciones y documentación pública. 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 expediente se efectúan alegaciones por quien afirma ser colindante, las cuales están sustentadas documentalmente y evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse, motivo por el que la calificación debe confirmarse, sin perjuicio del derecho del interesado a acudir al procedimiento de deslinde (artículo 200 de la Ley Hipotecaria) o al juicio declarativo que corresponda. 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 agosto de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15147.pdf>

– R. 06-8-2019.– R.P. Palma de Mallorca N° 3.– **USUFRUCTO: EL DONANTE PUEDE RESERVARSE EL USUFRUCTO Y LA FACULTAD DE DISPONER DEL MISMO POR TESTAMENTO.** Según se deduce los «hechos», se trata de una escritura en la que el propietario de unas fincas las dona a su hija en nuda propiedad, «reservándose el usufructo y el derecho a disponer por testamento del mismo a favor de su cónyuge». El registrador suspende la inscripción porque «no se constituye expresamente un usufructo sucesivo entre los consortes conforme al art. 521 C.c.» y porque, «conforme a lo dispuesto en el art. 513 C.c. el usufructo se extingue por muerte del usufructuario». La Dirección invoca los principios de «*numerus apertus*» y de autonomía de la voluntad en la configuración de los derechos reales, y señala que el carácter ordinariamente vitalicio del usufructo «no es esencial»,

sino que su regulación legal «admite la pervivencia de la desmembración del dominio en usufructo y nuda propiedad aun después del fallecimiento del usufructuario» (cita los arts. 467, 469, 521 y 640 C.c. y la S. 02.06.1952); por lo que concluye que «ningún reparo existe para que, al constituirlo el donante por vía de 'deductio', el mismo constituyente se reserve la facultad de disponer del mismo, no ya por acto ínter vivos (cfr. arts. 480 C.c. y 107 LH) sino por testamento». R. 08.08.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 22.10.2019). R. 08.08.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 22.10.2019).

**Resolución** de 8 de agosto 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 Palma de Mallorca n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3, don Jesús Sieira Gil, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Palma de Mallorca don Jesús María Morote Mendoza, el 31 de diciembre de 2018, con número 1.182 de protocolo, don M. R. G. «dona la nuda propiedad de las fincas descritas, reservándose el usufructo y el derecho a disponer por testamento del mismo a favor de su cónyuge, doña C. I. D. C., a su hija doña J. M. R. D., que acepta la donación». II Dicho título se presentó en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3 el día 17 de abril de 2019 y fue objeto de la siguiente calificación negativa el día 6 de mayo de 2019, por el registrador, don Jesús Sieira Gil: «(...) Inscrito parcialmente el precedente documento (...) Y no se ha hecho constar en las inscripciones practicadas el inciso (...) que se relaciona como sigue: "...y el derecho a disponer por testamento del mismo a favor de su cónyuge, doña C. I. D. C.", por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Dicho inciso no constituye expresamente un usufructo sucesivo entre los consortes conforme al art. 521 del Código Civil, sino que únicamente hace constar la mera facultad para disponer del usufructo tras la muerte del donante en testamento, y conforme a lo dispuesto en el artículo 513 del Código Civil "El usufructo se extingue: 1.º Por muerte del usufructuario". Asimismo de conformidad al principio de especialidad registral del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Contra esta calificación podrá (...)» III Mediante escrito que entró en el referido Registro de la Propiedad el 27 de mayo de 2019, el notario autorizante de dicha escritura, don Jesús María Morote Mendoza, interpuso recurso contra la calificación en el que expresa los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero. En la actualidad debería haberse ya superado la vieja polémica sobre si los derechos y cargas inscribibles en el Registro de la Propiedad son un numerus clausus o un numerus apertus, y establecido como la correcta esta última alternativa. En efecto, no se trata de que solo sean inscribibles en el Registro los negocios típicos o contemplados expresamente por las leyes, sino, al contrario, todos los negocios jurídicos son merecedores de inscripción, siempre que tengan trascendencia real, salvo que se opongan a las leyes o a lo que resulte de los asientos previos del propio Registro. Por ello, la fundamentación jurídica del reparo del Registrador está mal estructurada, por cuanto alude a que "dicho inciso no constituye expresamente un usufructo sucesivo entre los consortes conforme al art. 521 del Código Civil", cosa que ciertamente no constituye, pero sin que eso tenga que significar, de ninguna manera, que se oponga a dicho artículo o que dicho artículo prohíba un pacto como el contenido en la escritura. No habiendo, pues, norma imperativa a la que se oponga el pacto, no hay motivo alguno para denegar su constancia registral. Por otro lado, la reserva de la facultad de disponer del usufructo encaja con toda naturalidad dentro de lo previsto en el artículo 639 del Código Civil. En efecto, si bien dicho artículo se refiere a la posibilidad de que el donante se reserve "la facultad de disponer de algunos de los bienes donados, o de alguna cantidad con cargo a ellos", siguiendo la conocida máxima jurídica de quien puede lo más puede lo menos, si el donante podría haberse reservado la facultad de disponer de todas las facultades inherentes al dominio, no se entendería que, pudiendo hacer eso, no pudiera reservarse la facultad de disponer solo de alguna o algunas de las facultades del dominio, como lo es el usufructo, o cualquier otro derecho real limitado incluido en el haz de facultades de que consta la plena propiedad. Segundo. Parece que el Registrador sostiene que lo que resulta contrario a la ley es la posibilidad de que se transmita un derecho extinto, sobre la argumentación de que el usufructo (salvo si es sucesivo) se extingue por el fallecimiento del usufructuario y, por tanto, no puede ser transmitido por el usufructuario mediante testamento. Pero tal teoría es manifiestamente errónea, y, de prevalecer, haría caer por tierra toda la institución hereditaria, puesto que, dado que una vez fallecida una persona ya no es titular de ningún derecho ni obligación, sería imposible transmitirlos una vez producido su óbito. Precisamente la esencia y el sentido jurídico de la institución testamentaria se basa en que una persona puede disponer en vida la transmisión de los derechos y obligaciones de que sea titular en el momento del fallecimiento. Siendo titular el usufructuario, en el presente caso, de un usufructo que lleva asociada, por el pacto constitutivo de dicho usufructo, la facultad de disponer del mismo en favor de cierta persona concreta, su cónyuge, no se ve motivo alguno por el cual no pueda hacerlo. Por otro lado, la interpretación del Registrador daría lugar a que lo previsto en el artículo 639 del Código Civil ("pero, si muriere [el donante] sin haber hecho uso de este derecho, pertenecerán al donatario los bienes o la cantidad que se hubiese reservado") no incluiría el caso en el que el donante hiciese uso de la facultad de disponer mediante testamento, cosa que ni tiene amparo textual en el citado precepto ni tiene lógica o sentido jurídico alguno. Tercero. Quedaría, por último, un posible motivo que pudiera apoyar la denegación de la inscripción. Aunque el Registrador no alude al mismo y, por tanto, no podría introducirse ya en este momento, por la prohibición de la reformatio in peius, no parece ocioso hacer una consideración al respecto. Se trata de dilucidar si el inciso cuya inscripción ha sido denegada, tiene o no trascendencia real pues, no la tuviese, no sería inscribible. Pero la trascendencia real del inciso es evidente. En efecto, de no hacerse constar registralmente la facultad del usufructuario de disponer mediante testamento del usufructo en favor de su cónyuge, tal facultad quedaría fuera del Registro. En esa situación, si el nudo propietario transmitiese la finca, o constituyese hipoteca sobre la misma, inscrito el derecho del adquirente o del acreedor hipotecario, ya no podría ser invocado el ejercicio por parte del usufructuario de su derecho a disponer del usufructo mediante testamento, y el tercer hipotecario quedaría a salvo de esta disposición, que resultaría inefectiva. De ahí la gran importancia que tiene, en el presente caso, que la reserva de la facultad de disponer del usufructo por parte del usufructuario tenga constancia registral, para que quede garantizada la efectividad de dicha facultad en el caso de que el usufructuario decidiese ejercerla, pues el tercer adquirente, al adquirir, ya lo haría siendo conocedor (en virtud de la publicidad registral) de la facultad de disposición del usufructuario, pudiendo el beneficiario de la disposición hacerla valer frente al adquirente posterior. Cuarto. Ciertamente, los otorgantes de la escritura podrían haber establecido, en vez de la facultad de disposición del usufructuario donante de la nuda propiedad de dicho usufructo mediante testamento, un usufructo sucesivo en favor del cónyuge, formalizando así un negocio típico (art. 521 CC). Pero no lo han hecho así porque los efectos jurídicos

en ambos casos son muy distintos, puesto que el usufructo sucesivo sería un negocio con efectividad presente, mientras que la facultad de disponer del usufructo mediante testamento en favor de persona determinada es una posibilidad futura, sin efectos en el momento presente. Por otro lado, la constitución del usufructo sucesivo no sería libremente revocable por el primer usufructuario, mientras que, en tanto no fallezca, el usufructuario puede usar de su facultad por testamento y, si en un momento posterior cambia de opinión, bien puede mediante nuevo testamento cambiar sus disposiciones. O sea, que siendo tan diferentes las consecuencias jurídicas en ambos casos, bien pueden, en el libre ejercicio de su voluntad dispositiva, los otorgantes de la escritura configurar su voluntad como mejor les convenga, sin necesidad de ajustarse a disposición alguna del Código civil, siempre y cuando no contravengan ninguna norma imperativa de este o cualquier otro cuerpo legal. En todo caso, aunque el negocio formalizado en la escritura careciese de tipicidad legal, no carece de tipicidad reconocida por la doctrina. Así, Pedro Ávila Navarro, Notario y Registrador de la Propiedad, en su obra conocidísima y utilizadísima en el ámbito notarial "Formularios Notariales" (Ed. Bosch, 2012) contiene en su tomo II, página 621, el formulario número 30.07, que precisamente titula "Disposición mortis causa del usufructo", como reconocimiento no solo de la validez de tal pacto, sino de su uso con relativa frecuencia, especialmente, como en el caso de la escritura de que aquí se trata, en favor del cónyuge, para salvaguardar, a pesar de la donación del bien, el usufructo del cónyuge viudo en caso de darse la premoriencia del donante. Y aunque pudiera argumentarse que Ávila Navarro solo reconoce la validez y legalidad del pacto, pero no su inscribibilidad, esta va de suyo, pues si no fuese inscribible el pacto, cualquier inscripción de derechos transmitidos por el nudo propietario e inscritos antes del fallecimiento del usufructuario primitivo, dejaría sin efectividad práctica alguna el citado pacto, como ya se ha argumentado. Así las cosas, entra en juego con todo su vigor la Regla Sexta del artículo 51 del Reglamento Hipotecario (curiosa y contradictoriamente aludido por el Registrador en su calificación negativa para fundamentar esta), del que subrayarnos lo que aquí interesa: "Sexta.-Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se luirá expresión circunstanciada de todo lo que, serán el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso las estipulaciones cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real." Y, como ya se ha argumentado extensamente en los párrafos precedentes, la trascendencia real del pacto es manifiestamente evidente.» Mediante escrito de 5 de junio de 2019, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 348, 392, 467, 469, 470, 480, 513, 521, 523, 594, 609, 639, 640, 647 y 1648.2.º del Código Civil; 2, 9, 11, 23, 37, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 7 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de octubre de 1919, 25 de junio de 1943, 2 de junio de 1952 y 27 de mayo de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 1966, 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987, 21 de enero de 1991, 4 de marzo de 1993, 6 de marzo de 2001, 9 y 11 de julio de 2005, 4 de mayo de 2009, 14 de junio de 2010, 21 de diciembre de 2011, 19 de diciembre de 2013, 10 de abril de 2014, 25 de febrero de 2015, 18 de febrero de 2016, 17 de abril de 2017 y 24 de enero y 8 de noviembre de 2018. 1. Por el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura mediante la cual el propietario de determinadas fincas dona a su hija la nuda propiedad de aquellas, reservándose a favor de su esposa el usufructo y el derecho a disponer por testamento del mismo. El registrador suspende la inscripción del derecho que se atribuye a la esposa del donante para disponer por testamento del usufructo referido porque no se constituye expresamente un usufructo sucesivo entre los consortes conforme al artículo 521 del Código Civil, sino que únicamente hace constar la mera facultad para disponer del usufructo tras la muerte del donante en testamento, y conforme a lo dispuesto en el artículo 513 del Código Civil el usufructo se extingue por muerte del usufructuario. 2. Debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de «*numerus apertus*» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de trascendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.º del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «*erga omnes*» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc. (cfr. Resoluciones de 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987 y 4 de marzo de 1993, entre otras). Concretamente, respecto del usufructo, este Centro Directivo ha afirmado «que nuestro derecho acoge y ampara el principio de la autonomía de la voluntad en la configuración de los derechos reales, especialmente de los tipificados, salvo las concretas limitaciones que emanan de normas imperativas o de la propia estructura del derecho real afectado, lo que se traduce en el asentamiento y el reconocimiento del postulado de la libre configuración y desenvolvimiento de un derecho real típico, como es el usufructo, y por ello de las distintas titularidades que concurren en torno al gravamen usufructuario, sea éste único o plural, sucesivo o simultáneo, puro o expectante o condicional, sin más límite que la concurrencia de una causa justificativa, es decir, que obedezca a una razón económica o goce de racionalidad económica, y que respete, sin desdibujarlo, el esquema o estructura básica de la institución» (Resolución de 21 de diciembre de 2011). Es cierto que, como afirma el registrador en su calificación, según el artículo 513.1.º del Código Civil, el usufructo se extingue por fallecimiento del usufructuario. Pero este carácter vitalicio del usufructo no es esencial al mismo; no cabe entender dicha norma como estructural de tal derecho e imperativa, como resulta de la regulación legal del mismo, que admite la pervivencia de la desmembración del dominio en usufructo y nuda propiedad aun después del fallecimiento del usufructuario (cfr. artículos 467, 469, 521 y 640 del Código Civil). Así lo ha admitido el Tribunal Supremo que, en Sentencia de 2 de junio de 1952 afirmó que «como enseña la jurisprudencia de esta Sala, el usufructo es un derecho eminentemente personal, extinguido por la muerte del usufructuario a no ser que por excepción que permite el artículo 469 del citado Cuerpo Legal el título constitutivo autorice su transmisión a ulteriores personas». También ha admitido el Alto Tribunal que en el título constitutivo del usufructo se establezca un plazo de duración superior a la vida del usufructuario, permitiendo su transmisión a otras personas (vid. Sentencia de 1 de octubre de 1919). Desde el punto de vista estructural, no se ve obstáculo que impida al constituyente del usufructo disponer que en caso de fallecimiento del usufructuario no se extinga el usufructo, sino que consiente la transmisión de este derecho todavía desgajado del dominio. 3. En el presente caso, también opone el registrador el principio de especialidad registral conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Debe

tenerse en cuenta que, como afirmó esta Dirección General en la Resolución de 14 de junio de 2010, en un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dispone el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario, que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Como ha expresado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 2009, la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros. Más recientemente, este Centro Directivo en la Resolución de 25 de febrero de 2015, considera que «...el principio de especialidad o determinación..., según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, exige que no exista atisbo de duda sobre los elementos esenciales del derecho real inscrito,..., sin que el registrador pueda hacer deducciones o presunciones, ya que la oscuridad de los pronunciamientos registrales puede acarrear graves consecuencias para la seguridad del tráfico porque quien consultase los asientos del Registro no podría conocer por los datos de los mismos cuál es el alcance, contenido y extensión del derecho inscrito». Esta exigencia aumenta en relación con los derechos atípicos que se puedan constituir al amparo del principio de la autonomía de la voluntad. El poder de configuración de nuevos derechos reales basado en la autonomía de la voluntad para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social tiene en este sentido dos límites, uno negativo y otro positivo. En razón del primero, como señaló la citada Resolución de 14 de junio de 2010 recogiendo abundante doctrina anterior, se impone como fundamental límite «el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatividad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado». O como afirma la Resolución de 4 de marzo de 1993, y ha reiterado recientemente la de 19 de diciembre de 2013, en este ámbito la autonomía de la voluntad «tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc.». Y en virtud del límite positivo, se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para lograr el amparo registral (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) en los derechos reales atípicos, por definición, no puede integrarse por la aplicación supletoria de las previsiones legales –cfr. Resolución de 10 de abril de 2014–. 4. Hechas las anteriores aclaraciones sobre la posibilidad de modalizar en el título constitutivo el derecho de usufructo ampliando la duración del mismo más allá de la muerte del usufructuario, ningún reparo existe para que, al constituirlo el donante por vía de «deducción», el mismo constituyente se reserve la facultad de disponer del mismo, no ya por acto «inter vivos» (cfr. artículos 480 del Código Civil y 107 de la Ley Hipotecaria) sino por testamento. De lo pactado en la escritura calificada resulta que tal como ha sido configurado el derecho de usufructo reservado por el constituyente con esa facultad de disponer del mismo «mortis causa» se respetan los límites estructurales de todo derecho real. Y con su reflejo registral la inmediatividad, absolutividad, reipersecutoriedad, preferencia y exclusión propias de los derechos reales quedan aseguradas, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.º de la Ley Hipotecaria y en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, en tanto en cuanto cualquiera que sea el propietario poseedor de las fincas referidas podrá el donante no solo ejercitar el usufructo sino también el «ius disponendi» sobre el mismo en su testamento. Por otra parte, no puede negarse que esa misma configuración del usufructo tenga justificación (la «razón guisada» a la que se referían las Partidas respecto de las prohibiciones de disponer). Como afirma el recurrente, es lícito que el constituyente del usufructo, frente a la posibilidad de disponer con efectos de presente el usufructo sucesivo en favor de su cónyuge (vid. artículos 469 y 521 del Código Civil), prefiera reservarse la posibilidad de transmitir a éste vía testamentaria –y con eficacia «erga omnes»– el usufructo que se ha reservado al donar la nuda propiedad de las fincas referidas. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, 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, 8 de agosto de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15148.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15149.pdf>

- R. 08-8-2019.- R.P. Cartagena N.º 3.- **OBRA NUEVA: EL LIBRO DEL EDIFICIO SOLO ES OBLIGATORIO PARA VIVIENDAS (REGIÓN DE MURCIA)**. Se trata de un acta notarial de finalización de obra de una nave destinada a la cría y explotación avícola. La registradora considera necesario aportar el libro del edificio conforme al art. 202 LH. La Dirección reitera su doctrina sobre el régimen competencial en materia de urbanismo (competencia de las Comunidades Autónomas para determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la licencia previa, y del Estado para fijar cuándo debe acreditarse la licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro); y, puesto que el art. 2 D. 80/02.112001, por el que se regula el Libro del Edificio en la Región de Murcia, lo exige solo para edificios *cuyo uso principal sea vivienda*, estima el recurso. Ver en el mismo sentido la R. 17.01.2017, para Castilla-La Mancha. R. 08.08.2019 (Notario Cesar-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 22.10.2019).

**Resolución** de 8 de agosto 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 un acta notarial de finalización de obra. En el recurso interpuesto por don Cesar Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, 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 un acta notarial de finalización de obra. Hechos I Mediante acta autorizada en Fuente Álamo de

Murcia el día 23 de abril de 2019 por el notario de dicha localidad, don Cesar Carlos Pascual de la Parte, con el número 417 de protocolo, se documenta la finalización de una obra nueva declarada sobre la finca registral número 45.225 del término municipal de Fuente Álamo. II Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, es objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «I Hechos: 1.º El documento calificado es copia de acta de fin de obra autorizada en Fuente Álamo de Murcia el día 23 de abril de 2019 por el Notario Don César-Carlos Pascual de la Parte, número 417 de protocolo, que causó el asiento de presentación. 1261 del Diario 28. 2.º Se declara el final de obra de las edificaciones que están en construcción en el ángulo Sur-Este de la finca 45225 de Fuente Álamo, que son una nave rectangular de 1.974,56 m<sup>2</sup>, un lazareto de 16,85 m<sup>2</sup>, un almacén de 16,85 m<sup>2</sup>, una caseta para generador eléctrico de 16,85 m<sup>2</sup>, siendo la superficie de parcela ocupada por las edificaciones en construcción de 2.025,11 m<sup>2</sup> 3.º Se acompaña CD que contiene: -un archivo GML, en el que se contienen unas coordenadas con las siguientes superficies: una, de 16,88 m<sup>2</sup>, otra con una superficie de 16,88 m<sup>2</sup>, otra de 1974,56 m<sup>2</sup>, otra de 19,90 m<sup>2</sup>, otra de 100 m<sup>2</sup> y otra de 16,88 m<sup>2</sup>, que suman una superficie de 2.145 m<sup>2</sup>; - otro archivo. PDF en la que se contienen las coordenadas con la firma electrónica del técnico; otro archivo PDF en el informe de validación positiva del Catastro; y otro informe que contiene un plano con las coordenadas. 4.º No se aporta el Libro del Edificio. II. Fundamentos de Derecho 1.º Por ser las coordenadas aportadas coincidentes con lo manifestado en el documento, ya que superficie de parcela ocupada por las edificaciones en construcción es, según el título de 2.025 m<sup>2</sup> y en el archivo GML de 2145, 11 m<sup>2</sup>, además de contener las coordenadas de otras edificaciones que no constan en el título. En este sentido, el artículo 202, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria establece: “La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica”. Como señala la resolución de la Dirección General de los Registros, y del Notariado de 8 de febrero de 2018, la reforma de la Ley Hipotecaria operada en virtud de la Ley 13/2015, y en particular, el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, resulta más explícito, y proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que ‘la porción de suelo ocupada por cualquier edificación; instalación o plantación habrá de estar identificada, mediante sus coordenadas de referenciación geográfica’. Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que “en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también” (por los registradores al Catastro) “las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas”. En consecuencia, 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”. De la resolución del Centro Directivo de 23 de mayo de 2016, resulta que para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, sería requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habría de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando debería 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 Reg.Can95 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 sería 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. Además, solo sería exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada. De la citada resolución de 23 de mayo de 2016, resulta que la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca, sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral. 2.º Por no acompañarse libro del edificio en formato informático para ser archivado en el Registro con el contenido y requisitos del artículo 202 de la LH y resolución conjunta de la DGC y de la DGRN de 26 de octubre de 2015; en concreto, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente. Todo ello teniendo en cuenta lo dispuesto en las siguientes normas: artículo 202 de la Ley Hipotecaria, artículos 5,7,9 y 19, disposición adicional segunda y disposición transitoria primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el Libro del Edificio de la Región de Murcia, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 8/2005, de 14 de diciembre para la calidad en la edificación de la Región de Murcia, artículos 15 a 17 Ley 13/2015, de 30 de marzo de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y 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. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su párrafo tercero señala, tras la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, 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”. En base a 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”. Como señala la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2016, “... en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, (...) deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito”. La Ley 13/2015, de 24 de junio, modifica el artículo 202 y en base a 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). Partiendo de esta función del citado libro, ajena, en principio, al contenido estricto de la publicidad mistral, el legislador de la reforma, aprovechando la propia dinámica de la institución registral, viene ahora a imponer como requisito de inscripción de la edificación, el archivo magistral del libro, y facilitando, a su vez, su publicidad. El libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarle con la normativa propia de cada Autonomía; en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de su formalización y depósito, lo que no sucede en el caso de la Comunidad Autónoma de Murcia. Como señala la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 2018, “desde la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación es indudable que existe el requisito sustantivo de rango legal de que el promotor ha de formar el libro del edificio y entregarlo a los usuarios finales de la edificación, y desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 es indudable que existe el requisito registral, también de rango legal, de que deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. Y consecuentemente con todo ello, este Centro Directivo ya declaró en su Resolución de 7 de junio de 2017, que el libro del edificio no es exigible a las edificaciones que no estén sujetas a la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (es decir, aquéllas para cuyos proyectos se solicitó la licencia de edificación antes del 6 de mayo de 2000, fecha de entrada en vigor de la citada Ley), pues así resulta de la disposición transitoria primera de dicha ley. Desde el punto de vista registral, también declaró en sus Resoluciones de 7 y 29 de junio de 2017, que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, es aplicable a todo documento presentado bajo su vigencia, y, por tanto, no es causa de exención a la obligación de aportar el libro del edificio para su depósito registral el hecho de que la citada norma no estuviera vigente en el momento de ni de ser declarada ni de ser terminada la obra. Y desde el punto de vista competencial, atendida la distinción entre normas de naturaleza registral (reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute) y normas de carácter material o sustantivo (materia en la que pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas), en el caso particular del libro del edificio, este Centro Directivo declaró en varias. Resoluciones (como las de 17 de enero de 2017 o 19 de febrero de 2018) que la norma Material preferente es la autonómica, que podrá en su caso eximir de esta obligación de formalización y depósito del libro del edificio”. Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho.– Acuerdo, con fecha 9 de mayo de 2.019, suspender las operaciones registrales solicitadas por los defectos subsanables expresados bajo los números 1.º y 2.º de los Fundamentos de Derecho. Contra el presente fallo del registrador (...) Cartagena a 9 de mayo de 2019 La registradora (firma ilegible) Fdo.: M.ª del Carmen García-Villalba Guillamón.» III Don Cesar Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, interpuso recurso contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3 mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2019, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente: «(...) dejando a un lado el defecto calificado, relativo a la discordancia entre las coordenadas contenidas en el archivo GML, confeccionado por el Arquitecto Técnico y las referenciadas en el título; nos circunscribiremos al segundo defecto señalado en la calificación, relativo al Libro del Edificio. Y, aclarado lo anterior se ha de manifestar que este Notario no puede compartir el criterio de la señora Registradora; pues, aunque la cita de la Legislación y la doctrina de la DGRN, está correctamente citada y son muy pertinentes y oportunas al caso discutido en el presente recurso, sin embargo, las conclusiones que saca la Registradora de su lectura creemos son erróneas y equivocadas; y ello por los siguientes: Fundamentos de Derecho Primero. Con carácter previo y general hay que dejar bien afianzado, en la interpretación de las normas jurídicas, un principio básico, elemental y rotundo; cual es que: “Las normas imperativas, las prohibitivas y las limitativas de derechos, no se presumen, ni se extienden a supuestos distintos ni a casos diferentes a los expresamente regulados en ellas; no admitiéndose la interpretación extensiva ni la analogía.” O, dicho de otra manera más breve y con otro enfoque jurídico, “lo que no está prohibido, está permitido”. Segundo. Con estos parámetros o vías jurídicas ya podemos entender e interpretar correctamente la normativa afectamente al presente supuesto; especialmente el Artículo 2 del vigente Decreto n.º 80, de 2 de noviembre de 2001, por, el que se regula el Libro del Edificio de la Región de Murcia (que tan magníficamente cita la Registradora en su nota calificadora). Veámoslo: “Artículo 2. Ámbito. Este Decreto será de aplicación en el Ámbito de la Región de Murcia, para los edificios de nueva construcción y los obtenidos de un proceso de rehabilitación integral, cuyo uso principal sea vivienda. Así mismo, queda comprendido dentro del ámbito de aplicación de este Decreto el parque de viviendas existentes, que recibirán un tratamiento específico y diferenciado de la vivienda de nueva construcción. En uno y otro caso, existirá una documentación específica denominada Libro del Edificio que en el primer caso se denominará de viviendas de nueva construcción y en el segundo Libro del Edificio Simplificado.” Y, confirmando lo anterior la Disposición Transitoria del citado Decreto (que es la regulación específica sobre la materia), dice: “Las promociones de edificios de viviendas con licencias o autorizaciones de obras anteriores a la entrada en vigor del presente decreto, se regirán por las disposiciones vigentes sobre la materia en el momento de su otorgamiento.” (...) Pues bien, como se puede observar, es meridianamente claro e incuestionable que la legislación autonómica aplicable limita la exigencia de tal depósito del Libro del Edificio a las edificaciones cuyo uso principal sea ¡¡¡vivienda!!!. Y, siendo eso así, este Notario tiene que afirmar que, nunca ni jamás, ningún registrador de la zona ha exigido el Libro del Edificio para inscribir instalaciones de granjas destinados a la cría y engorde del ganado porcino, ovino o avícola (como en el presente caso) ni sus lazaretos, almacenes de aperos y desprendimiento de sus desechos. Tanto la interpretación literaria, como la histórica, lógica, sistemática y teleológica conducen a estimar ridículo absurdo que una nave de cría y engorde de aves o de cerdos, necesite un Libro del Edificio (por mucho amor que se tenga a los animales). Tampoco el Colegio de Arquitectos o Ingenieros de la Región de Murcia confecciona libro alguno para ese tipo de naves o dependencias (según se respondió a una consulta ad hoc de este Notario). Tercero. Lo más sangrante de este asunto es que la doctrina autorizada de la DGRN ya ha resuelto un supuesto idéntico; es decir, con misma identidad de razón al presente en Resolución de fecha 17 de enero de 2017 (que también es citada magníficamente por la Sra. Registradora); confirmando la misma opinión que aquí: se defiende y se razona por este Notario: Que la normativa material aplicable en estos casos (del Libro del Edificio) es la autonómica; y en la Comunidad de Murcia, sólo está previsto el Libro del Edificio para viviendas (como ha quedado antes demostrado). En efecto, en dicha resolución (a propósito de un supuesto planteado en la Comunidad Castilla-La Mancha), y en su considerando o fundamento 52, dice: “Tal cuestión queda regulada en el Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula El Libro del Edificio para edificios destinados a viviendas en Castilla-La Mancha, y concretamente en su artículo 2 al establecer que ‘este Decreto será de aplicación en todo el territorio de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha para los edificios cuyo uso principal sea el de residencial vivienda, tanto de nueva construcción como para los resultantes de un proceso de rehabilitación integral, cualquiera que sea su tipología edificatoria y régimen de propiedad o tenencia”.



En igual sentido se pronuncia la disposición final segunda al disponer que: “será obligatoria la aplicación del Decreto en todos aquellos edificios de viviendas de nueva construcción y para los resultantes de un proceso de rehabilitación integral cuya licencia de edificación se solicite a partir de la entrada en vigor del mismo”. Concluyendo la citada Resolución de forma contundente: “Por tanto, debe concluirse que la legislación autonómica aplicable limita la exigencia de tal depósito a las edificaciones cuyo uso principal sea residencial vivienda, sin poder extender tal requisito a las obras consistentes en naves industriales por aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria anteriormente visto”. Cuarto. Finalmente, la opinión de la registradora de que la normativa vigente tiene que «excluir» de forma expresa la aplicación del Libro del Edificio a este tipo de naves o granjas avícolas es incorrecto; ya que la legislación de la Comunidad Autónoma de Murcia se refiere claramente al Libro del Edificio respecto de “los edificios... cuyo uso principal sea vivienda” (artículo 2 párrafo 1), y lo vuelve a reiterar en el párrafo 22, al hablar de “viviendas”. Y se insiste en la Disposición Transitoria que, habla igualmente de “edificios de viviendas”. Se trata, en suma, de una clara exclusión de su exigibilidad a otro tipo de construcciones. Lo que ocurre es que es tan palmario ese efecto excluyente que una aclaración normativa ofendería la capacidad hermenéutica de cualquier jurista (in claris non fit interpretario) Por si fuera poco lo anteriormente expuesto, el exigirse caprichosa y arbitrariamente por la señora Registradora el Libro del Edificio para un tipo de construcciones que excluye la propia Ley Autonómica que lo regula específicamente y rechaza la doctrina autorizada de la DGRN, supone, además de un coste innecesario y un perjuicio absurdo para el consumidor, una inútil y falsa alarma entre los ganaderos de la zona, la cual está salpicada de este tipo de granjas de animales.» IV La registradora de la Propiedad de Cartagena 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, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 5, 7, 9 y 19 y la disposición adicional segunda y la disposición transitoria primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; los artículos 1, 2 y 15 y la disposición sobre derogación y vigencia primera de la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la Edificación de la Región de Murcia; los artículos 1, 2 y 5 del Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el Libro del Edificio en la Región de Murcia; 1, 2 y 5 de la Orden del consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Región de Murcia de 4 de octubre de 2010, por la que se regula el modelo libro del edificio para inmuebles de viviendas de nueva construcción; 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 10, 12, 13, 15, 17, 19 y 22 de diciembre de 2008, 8, 9, 12 y 14 de enero de 2009, 9 de enero de 2010, 24 de marzo de 2011, 17 de enero y 23 de julio de 2012, 21 de marzo, 2 de abril y 16 de mayo de 2013, 4 y 11 de marzo y 2 de abril de 2014, 1 de marzo, 19 de abril, 6 y 8 de septiembre, 26 de octubre y 7 de noviembre de 2016, 9, 17 y 18 de enero, 22 de febrero y 7 y 29 de junio 2017, 19 de febrero de 2018 y 29 de mayo de 2018. 1. Es objeto de este recurso determinar si es inscribible un acta notarial de finalización de obra de una nave destinada a la cría y explotación avícola. La registradora suspende la inscripción señalando que es necesario aportar el libro del edificio conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria y por no aportarse las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, defecto este último que no ha sido objeto de recurso (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). El recurrente alega, en síntesis, la doctrina de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2017, así como la ausencia de referencia alguna a edificaciones industriales en la normativa que regula el libro del edificio en la Región de Murcia. 2. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que entró en vigor el 6 de mayo de 2000, dentro de su Capítulo II titulado «exigencias técnicas y administrativas de la edificación», estableció en su artículo 7 relativo a la «documentación de la obra ejecutada», que «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». Según la disposición final primera de dicha Ley, relativa al fundamento constitucional de la misma, el referido artículo 6, como todos los demás incluidos en los capítulos I y II de la ley, se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los artículos 149.1.6.ª, 8.ª y 30.ª de la Constitución Española «en relación con las materias civiles y mercantiles y con las obligaciones de los agentes de la edificación y atribuciones derivadas del ejercicio de las profesiones establecidas en el capítulo III, sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas». Por tanto, la exigencia sustantiva, impuesta al promotor por el artículo 6 de elaborar el libro del edificio y entregarlo a los usuarios finales del edificio, resulta de aplicación plena en todo el territorio nacional, como exigencia de naturaleza civil y mercantil, aunque «sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas». Desde el punto de vista notarial y registral, el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, (que entró en vigor el día 1 de julio de 2007) y posteriormente el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y actualmente 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, han establecido y mantenido la exigencia de que «tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, (los notarios y los registradores) exigirán, (...) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios». Entre tales requisitos se encuentra incluido el relativo a la confección del libro del edificio y su entrega a los usuarios finales. Desde el punto de vista estrictamente registral, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, introdujo en el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, relativo a la inscripción de edificaciones, la exigencia de 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». Y en consonancia con ello, el nuevo artículo 9 establece que «la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible». 3. En base al citado artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su párrafo tercero 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). El libro del edificio 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. Partiendo de esta función del citado libro, ajena, en principio, al contenido estricto de la publicidad registral, el legislador de la reforma, aprovechando la propia dinámica de la institución registral, viene ahora a imponer como requisito de inscripción de la edificación, el archivo registral del libro, y facilitando, a su vez, su publicidad. Así se comprende que 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; que la disposición adicional segunda regule el formato informático del libro del edificio, estableciendo que, para 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, deba 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. Tal novedosa función registral de archivo y publicidad de un contenido ajeno a la situación jurídico real del inmueble, que toma ahora sólido apoyo en la actual normativa hipotecaria, no puede ser desligada de un modo absoluto del ámbito material en el que se enmarca, la protección de los derechos de consumidores y usuarios, en este caso, usuarios de los inmuebles, recordando aquí el deber inexcusable que impone a notarios y registradores, el artículo 81 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. Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción. Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito. 4. Por tanto, debemos referirnos a la legislación autonómica para concretar la exigencia de aportar el libro del edificio en los casos de declaraciones de obras nuevas terminadas consistentes en naves industriales. Tal cuestión queda regulada en el Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el Libro del Edificio en la Región de Murcia, y concretamente en su artículo 2 al establecer que «este Decreto será de aplicación en el ámbito de la Región de Murcia, para los edificios de nueva construcción y para los obtenidos de un proceso de rehabilitación integral, cuyo uso principal sea vivienda». Asimismo, la Orden de 4 de octubre de 2010, que desarrolla el citado Decreto, también limita su ámbito señalando que «será de aplicación a todos los edificios de viviendas de nueva construcción, incluidas las unifamiliares, y a los obtenidos de un proceso de rehabilitación integral, cuyo uso principal sea vivienda». Por tanto, debe concluirse, en forma análoga al supuesto de la Resolución de 17 de enero de 2017 -invocada por el recurrente-, que la legislación autonómica aplicable limita la exigencia de tal depósito a las edificaciones cuyo uso principal sea residencial vivienda, sin poder extender tal requisito a las obras consistentes en naves industriales por aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria anteriormente visto. 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, 8 de agosto de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15150.pdf>

- R. 08-8-2019.- R.P. Cervera.- **OBRA NUEVA: REQUISITOS DE LA NOTA MARGINAL DISPUESTA POR EL AYUNTAMIENTO EN LA DECLARACIÓN DE OBRA POR ANTIGÜEDAD.** Inscrita una obra nueva por antigüedad y notificado el Ayuntamiento por el Registro, todo conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Ayuntamiento dicta resolución «en la que hace constar que la edificación no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina, y solicita que se haga constar por nota marginal su concreta situación urbanística con la delimitación y limitaciones contempladas en el art. 182.4 DLeg. 1/18.05.2010, Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, para las edificaciones sujetas al régimen de fuera de ordenación». El registrador señala varios defectos: La Dirección revoca los dos primeros, sobre identificación de la finca y notificación al titular registral, por entender que ambos extremos sí resultan claramente del documento. Los otros dos son que el registrador estima «preciso que se tramite el expediente administrativo que ponga en claro la solución, sin que baste la afirmación genérica de que se han consultado los Servicios Técnicos Municipales»; y «que no todas las actuaciones clandestinas tienen el mismo régimen jurídico, por lo que debe aclararse su régimen jurídico y hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impliquen la demolición de la obra». La Dirección repasa una serie de normas atinentes al caso (art. 9 LH, 28.4, 67.3, 65.2 y 67.2 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 73, 74 y 76 y cap. VII RD. 1093/1997, normas complementarias al RH..., y sobre todo, arts. 177, 178 y 182.4 DLeg. 1/2010). Y concluye que la declaración por el Ayuntamiento de que la edificación «no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina» es la constatación de un hecho y la calificación jurídica que la ley deriva de ese hecho, y para eso «no es preciso tramitar ningún expediente de disciplina urbanística, sino que basta consultar los antecedentes municipales»; y la solicitud de la constancia registral de las limitaciones del citado art. 182.4 DLeg. 1/2010, implica que no se puede ordenar la demolición de la obra, pero esta queda sujeta al régimen de fuera de ordenación (se podrán realizar obras justificadas de seguridad e higiene, pero no de consolidación, refuerzo o rehabilitación), lo que supone suficiente concreción del régimen jurídico. R. 08.08.2019 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 22.10.2019). R. 08.08.2019 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 22.10.2019). R. 08.08.2019 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 22.10.2019).

22.10.2019). R. 08.08.2019 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 22.10.2019).

**Resolución** de 8 de agosto 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 Escalona, por la que se deniega la constancia registral por nota marginal de la declaración municipal del régimen jurídico de una edificación inscrita conforme al artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo. En el recurso interpuesto por don Álvaro Gutiérrez Prieto, en calidad de alcalde-presidente y en nombre y representación del Ayuntamiento de Escalona, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, por la que se deniega la constancia registral por nota marginal de la declaración municipal del régimen jurídico de una edificación inscrita conforme al artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo. Hechos I Con fecha 11 de febrero de 2019 se inscribe una determinada edificación declarada sobre la finca registral 7.488 de Escalona, la cual, según certificación catastral, fue construida en el año 1984, expresando que la inscripción se practica conforme al artículo 20.4 del texto refundido de la Ley de suelo de 2008, «pendiente de notificación al Ayuntamiento». Mediante nota marginal de 13 de marzo de 2019 se hace constar que se ha realizado la referida notificación al Ayuntamiento. Tras ello, el Ayuntamiento de Escalona dicta resolución número 2019-0080 de fecha 13/03/2019 en la que hace constar que la edificación no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina, y solicita que se haga constar por nota marginal su concreta situación urbanística con la delimitación y limitaciones contempladas en el artículo 182.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (de Castilla-La Mancha) para las edificaciones sujetas al régimen de fuera de ordenación. II Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Escalona, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 5 de abril de 2019 los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Escalona (Toledo). (...) Calificación negativa asiento 1065 Diario 110. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: resolución número 2019-0080 de fecha 13/03/2019 del Ayuntamiento de Escalona, protocolo/expediente/, presentado por Ayuntamiento de Escalona el día 15/03/2019 a las 09:10, con el número de entrada 2255, asiento 1065 del diario 110. Fundamentos de Derecho: No es posible practica la nota marginal solicita por cuanto: 1. No consta la identificación registral de la finca a que se refiere. El Registro de la Propiedad tiene su propio sistema de identificación de fincas que es distinto al del Catastro Topográfico Parcelario y no necesariamente coincidentes. Las comunicaciones al Registro de la Propiedad deben ir referidas a fincas registrales. 2. No consta la notificación al titular registral. No basta con la afirmación genérica de que se ha dado traslado a la persona designada en la comunicación remitida desde este Registro de la Propiedad. Es preciso que se designe el nombre de esta persona y que conste el modo y la fecha en que se le ha hecho la notificación, que ha de tener los requisitos propios de toda notificación administrativa. 3. Por otra parte, cuando el Ayuntamiento afirma que se ha realizado una actuación clandestina está causando perjuicio al propietario con muy distintas posibles consecuencias jurídicas. Por eso, en tal caso, antes de dictar una resolución en tal sentido es preciso que se tramite el expediente administrativo que ponga en claro la solución, sin que baste la afirmación genérica de que se han consultado los Servicios Técnicos Municipales sin mayor precisión. En líneas generales este expediente administrativo deberá incorporar una fase de información, prueba y alegaciones en la que se haga saber a la persona a la que se imputa tal modo de obrar qué servicios técnicos concretos del Ayuntamiento se han consultado, en qué periodo de fechas; si se puede justificar que los archivos del Ayuntamiento son íntegros; y cuál sería la responsabilidad del Ayuntamiento por haber consentido la realización de una construcción que dura meses sin haber parado las obras y sin haber tomado ninguna medida respecto de la obra realizada durante años pese a que la vivienda ha estado habitada; y dado que no basta la mera cita de preceptos legales si se ha realizado o no visita del arquitecto municipal al inmueble, de tal modo que se verifiquen los hechos de los que se le acusa y se concreten las superficies y altura; y asimismo, permitiendo al interesado hacer alegaciones y aportar la documentación que estime pertinente. En definitiva, se trata de evitar que la resolución administrativa le cause indefensión. 4. Por otra parte, no todas las actuaciones clandestinas tienen el mismo régimen jurídico. Algunas de ellas dan lugar a una construcción que está fuera de la normativa y el planeamiento urbanístico Y otras, en cambio, dan lugar a una construcción perfectamente conforme con el planeamiento urbanístico. O bien, están situadas en una zona consolidada por la edificación. Este punto también deberá hacerse constar en la comunicación al Registro de la Propiedad. Asimismo, deberá hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impliquen la demolición de la obra u otras o ninguna, dado el periodo de tiempo o que el Ayuntamiento carece dotada acción, según los casos. Resolución: En vista de los precedentes supuestos de hecho y antecedentes de Derecho, este registrador, en su en su condición de autoridad pública legalmente competente para ello ha resuelto adoptar el acuerdo formal (Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE 7 de noviembre) de suspender la inscripción en tanto no se subsanen los defectos señalados. Prórroga del asiento de presentación: Artículo 323 Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a quo se refiere el artículo anterior. Conforme al artículo 19 bis párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto (BOE 2 de agosto), los interesados podrán solicitar (...) Escalona, cinco de abril del año dos mil diecinueve El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Rafael Burgos Velasco.» III Don Álvaro Gutiérrez Prieto, en calidad de alcalde-presidente y en nombre y representación del Ayuntamiento de Escalona, mediante escrito de fecha 20 de mayo de 2019 interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que alega lo siguiente: «...Motivos de recurso: Primero. En cuanto a que no consta la identificación registral de la finca a que se refiere. Sorprende que la concreta cuestión se tache de defecto, ya que la resolución cuya inscripción se interesa como nota marginal, obedece a una respuesta al Registro de la Propiedad, para informarle de la concreta situación de una construcción, por la que se debe emitir por parte de este ayuntamiento informe, es decir, que el Registro de la Propiedad, conoce perfectamente la identificación registral de la finca a que se refiere la resolución cuya inscripción se pretende la identificación de la finca registral no puede ser otra, que la finca registral por la que el registrador solicita información y por la que el ayuntamiento facilita información, Segundo. El Registrador de la Propiedad califica negativamente la resolución dictada por el Alcalde de Escalona, al considerar que para la inscripción de la resolución respecto del titular registral se debe precisar de forma detallada la notificación administrativa. No podemos compartir dicho criterio, ya que sería poner en duda al fedatario público, que firma la resolución cuya inscripción se interesa, donde consta expresamente que “se da traslado del contenido de la resolución” al titular registral. Es decir, que si no existe constancia, como así es de alegaciones o en su caso recurso del interesado, se aquieta a dicha resolución. Es importante destacar se está “hablando” en todo momento del mismo titular registral, y

resulta curioso que si la resolución es dictada por el Registrador de la Propiedad, se pueda obviar este dato por “conocido” e “Indubitado” y cuando la resolución es dictada por el Ayuntamiento, “se tenga que expresar una y otra vez” concretos datos que son indubitados. Consta debidamente que por parte del Ayuntamiento de Escalona, en virtud del artículo 40 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha notificado debidamente al titular registral (no olvidemos titular registral facilitado por el Registro de la Propiedad como decimos), la resolución de la Alcaldía recaída en procedimiento administrativo, acreditativa de la intervención del titular registral en dicho procedimiento, resolución firme y por tanto a la que se ha aquietado el interesado. Tercero. Respecto de la finca, la concreta situación urbanística y limitaciones que se impongan al propietario hacer las siguientes consideraciones: 1. Se excede el Registrador de la Propiedad en sus “comentarios”, sin transcendencia real y por supuesto jurídica, en cuanto a la forma de actuación del Ayuntamiento en materia urbanística. 2. La resolución cuya inscripción mediante nota marginal se pretende, es ajustada a derecho, detallando la situación urbanística de la construcción que se pretende inscribir como obra nueva, concretando qué partes de la edificación no cuenta con licencia municipal, que por tanto a todos los efectos son actuaciones clandestinas, además de detallar las concretas normas urbanísticas que se incumplen, haciendo constar el traslado al interesado. 3. La nota marginal su finalidad es que el adquirente tenga conocimiento de la situación urbanística del bien, por tanto, será al momento que dicho adquirente pida la concreta información antes de adquirir el dominio, cuando se le deba facilitar, los concretos extremos que interesen y no antes, que parece ser lo que se pretende con la calificación negativa. Cuarto. Es importante destacar que en el presente caso no estamos ante un expediente de disciplina urbanística, que sí tendría que gozar de las garantías que el Registrador invoca, no obstante reiterar se cumple, sino ante la anotación marginal de las circunstancias urbanísticas de la declaración de una obra nueva al amparo del RDL 7/2015. 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, en su condición de interesado en que se practique la anotación marginal. 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. IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario, artículo 28 y concordantes del RDL 7/2015.» IV Mediante escrito de fecha 11 de junio de 2019, el registrador se ratificó en su calificación, emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 28, 65.2 y 67.3 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; 56 a 63 y 73 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; 177, 178 y 182 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; 85.2. del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2005, 22 de febrero de 2007, 26 de marzo de 2008, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011, 17 de enero, 27 de febrero y 8 de mayo de 2012, 22 de junio de 2013, 12 de febrero de 2014, 24 de marzo, 6 de julio, 10 de septiembre y 7 de octubre de 2015 y 30 de junio de 2016. 1. En febrero de 2019 se inscribe una determinada edificación declarada sobre la finca registral 7.488 de Escalona, la cual, según certificación catastral, fue construida en el año 1984, expresando que la inscripción se practica conforme al artículo 20.4 del texto refundido de la Ley de suelo de 2008, «pendiente de notificación al Ayuntamiento». Mediante nota marginal de 13 de marzo de 2019 se hace constar que se ha realizado la referida notificación al Ayuntamiento. Tras ello, el Ayuntamiento de Escalona dicta resolución número 2019-0080 de fecha 13/03/2019 en la que hace constar que la edificación no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina y solicita que se haga constar por nota marginal su concreta situación urbanística con la delimitación y limitaciones contempladas en el artículo 182.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (de Castilla-La Mancha) para las edificaciones sujetas al régimen de fuera de ordenación. El registrador rechaza practicar tal nota marginal señalando como defectos: a) No consta la identificación registral de la finca a que se refiere. b) No consta la notificación al titular registral. c) Que «cuando el Ayuntamiento afirma que se ha realizado una actuación clandestina está causando perjuicio al propietario» y que «antes de dictar una resolución en tal sentido es preciso que se tramite el expediente administrativo que ponga en claro la solución, sin que baste la afirmación genérica de que se han consultado los Servicios Técnicos Municipales». d) Que no todas las actuaciones clandestinas tienen el mismo régimen jurídico por lo que debe aclararse su régimen jurídico y hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impliquen la demolición de la obra. El Ayuntamiento recurre alegando, en esencia: a) Que «el Registro de la Propiedad, conoce perfectamente la identificación registral de la finca a que se refiere la resolución». b) Que en la resolución «consta expresamente que «se da traslado del contenido de la resolución al titular registral». c) Que «la resolución cuya inscripción mediante nota marginal se pretende, es ajustada a derecho, detallando la situación urbanística de la construcción». d) Que «en el presente caso no estamos ante un expediente de disciplina urbanística, que sí tendría que gozar de las garantías que el Registrador invoca, no obstante reiterar se cumple, sino ante la anotación marginal de las circunstancias urbanísticas de la declaración de una obra nueva». 2. Los dos primeros defectos señalados en la nota de calificación registral han de ser revocados, pues, efectivamente, como alega el recurrente, de la documentación calificada queda fuera de duda cuál es la finca registral a que se refiere y que su titular registral ha sido notificado de la resolución cuya constancia por nota marginal se solicita. 3. En cuanto a los otros dos defectos han de ser analizados conjuntamente dado que están íntimamente relacionados entre sí, pues se refieren, en esencia, a si la tramitación seguida en el Ayuntamiento y el contenido final de la resolución son suficientes para permitir su constancia por nota al margen de la inscripción de la edificación declarada sobre la finca. A este respecto, debe recordarse que el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 28.4 que «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 procedimiento que se regula en dicho apartado 4, conforme al cual, entre otros extremos, «cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que

se refiere la letra anterior» (esto es, la preceptiva notificación registral de la inscripción practicada), «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.» Y añade que «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». Respecto de la constancia registral por nota marginal de la situación urbanística de la finca o de la edificación en ella ubicada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, con carácter más general, dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». Y el artículo 67.3 del texto refundido de la Ley de Suelo establece que «salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.» En análogo sentido se pronunciaba ya el artículo 73 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. Por otra parte, el artículo 65.2 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo señala que «en todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 67.2. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva 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». A este respecto, el citado Real Decreto 1093/1997 dedica su Capítulo VII a las «anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística» y comienza señalando en su artículo 56 que «la Administración legalmente competente, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieron con anterioridad a la infracción, podrá acordar que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes. La anotación sólo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso.» Y seguidamente regula con cierto detalle los requisitos para la práctica de tal anotación, así como su vigencia, y las actuaciones posteriores que ha de realizar el registrador o la administración, y otros extremos. En particular, en cuanto a los efectos registrales de la terminación del expediente, el artículo 63 establece lo siguiente: «Cuando adquiera firmeza la resolución de la Administración a cuyo favor se hubiere tomado la anotación, por la que se declare la existencia de la infracción o el incumplimiento de las obligaciones correspondientes, se practicarán, según los casos, los siguientes asientos: 1. Si la resolución impusiere el deber de ceder fincas determinadas o partes concretas de las mismas, se practicará asiento de inscripción, siempre que la certificación correspondiente cumplierse con los requisitos establecidos en el artículo 2 de este Reglamento y el acuerdo no fuese susceptible de recurso jurisdiccional. 2. Si el acuerdo firme de la Administración actuante impusiera una sanción económica que diese lugar a procedimiento de apremio, se tomará, si se ordena, la anotación preventiva de embargo a que se refiere el artículo 66. 3. En los demás casos la terminación del expediente se hará constar por nota marginal, que producirá los efectos generales a que se refiere el artículo 73. 4. La certificación del acuerdo por el que se declare la terminación del expediente provocará, en todo caso, la cancelación de la anotación preventiva». Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de tratar el acceso registral de las concretas determinaciones urbanísticas impuestas por acto administrativo - cfr. por todas Resolución de 7 de octubre de 2015 respecto a la constancia de volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente- estableciendo que desde el punto de vista registral, nuestra legislación hipotecaria en aras de lograr la progresiva coordinación con la ordenación urbanística, regula hoy un amplio elenco de actos administrativos que pueden y deben tener acceso registral, así como su forma documental y clase de asiento, pues como recuerda la Resolución de 22 de junio de 2013, la redacción actual del artículo 65 de la Ley de Suelo, es fruto de la modificación operada por el artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que bajo el antetítulo de «Protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades» le da nueva redacción con la finalidad expresada en su Exposición de Motivos de «hacer especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional». Así, entre los actos administrativos inscribibles, se hace mención expresa de «las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes» y de «cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas», revelando la necesidad de evitar una enumeración cerrada de actos urbanísticos inscribibles, por la variedad de éstos y la propia diversidad normativa -artículo 65.1.d) y.h) de la Ley de Suelo y Resoluciones de 14 de mayo de 2005, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011, 22 de junio de 2013 y 24 de marzo de 2015-. Tales determinaciones, salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo -artículo 52-, precepto que se completa con el artículo 2.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, al señalar que, «salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos: a) Que se expida, en ejemplar duplicado, por el secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado; b) Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados, y c) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la legislación hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo». Es decir, es preciso que en la certificación administrativa, título formal, se contengan unas determinaciones sujetas a calificación registral: Expresión del acto administrativo que fundamenta la imposición de condiciones o limitaciones y acuerdo específico de su constancia registral, las condiciones o determinaciones concretas cuya constancia registral se pretende, con expresa referencia a la norma legal o planeamiento que la justifica, específica constancia de la firmeza en vía administrativa del acto -Resolución de 12 de febrero de 2014- descripción indubitada de la finca

registral afectada y circunstancias personales del interesado. Es cierto que el artículo 74 dispone que la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa, mas dicha previsión debe ser entendida conforme a la redacción actual de la Ley de Suelo, la propia naturaleza administrativa del acto a inscribir y la doctrina de este Centro Directivo sobre la calificación registral de documentos administrativos. Reiteradamente esta Dirección General ha afirmado (vid., por todas, Resoluciones de 27 de febrero de 2012 y 22 de junio de 2013) que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro. En consecuencia, tratándose de documentos administrativos, uno de los extremos que está sujeto a la calificación registral es precisamente si los trámites del procedimiento están debidamente relacionados con el titular registral o lo que es lo mismo si el titular registral ha tenido en el procedimiento la posición jurídica contemplada por el ordenamiento (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). 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. artículos 24 y 105 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 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 con persona en la que no se agota la titularidad registral. Por este motivo para tomar razón en el Registro de la Propiedad de condiciones de licencias o de licencias en precario el ordenamiento exige que conste instancia del titular registral o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia (artículos 74 y 76 del Real Decreto 1093/1997). Como ha quedado expuesto, por tanto, nuestro Derecho vigente prevé expresamente el acceso registral de actos, condiciones o limitaciones administrativas formalizados en certificación de tal naturaleza, en la que consten en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo. En el caso de determinaciones declaradas por actos administrativos, será precisa además una serie de precisiones, como la referencia al acto, su firmeza, especificación de las condiciones, acuerdo específico de su constancia registral y expresa referencia a la norma legal o reglamentaria en ella que se fundan, de acuerdo a su naturaleza declarativa y reglada –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2008–. Requisito específico desde el punto de vista registral será la debida intervención en el procedimiento administrativo del interesado y la firmeza del acto, no sólo respecto a la resolución que contiene las determinaciones urbanísticas, sino específicamente el acuerdo administrativo de su constancia registral, pudiendo entenderse, respecto a este último, que puede considerarse cumplido mediante la instancia con firma legitimada notarialmente o ante el registrador o manifestación en acta notarial del actual titular registral. No debe rechazarse tampoco, a estos efectos, la vía administrativa directa, por algunos de los medios que nuestro ordenamiento permite a la Administración, como la ejecución del acto en ejercicio de sus facultades de autotutela declarativa y ejecutiva, siempre que concurren sus presupuestos, se funde en una previa resolución administrativa y se garantice los derechos del interesado en el procedimiento, mediante el oportuno requerimiento y trámite de audiencia –sobre la improcedencia de la facultad de autotutela propia de la Administración Pública, pues en el ámbito de la transmisión contractual de bienes cuando actúa como un sujeto de Derecho privado (cfr. Resoluciones de 22 de febrero de 2007 y 26 de marzo de 2008)–. Vía procedimental que si bien, no se contempla específicamente en el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997 para la constancia registral de condiciones de licencias o autorizaciones, si está contemplada en el artículo 76, relativa a licencias en precario y su contenido –en relación con el artículo 8.3.d) de la Ley de Suelo–. La propia normativa autonómica es coherente con este planteamiento como el caso del artículo 204 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña, en relación a la colaboración del Registro de la Propiedad en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística, o el artículo 28 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. De esta forma se facilita el cumplimiento de determinaciones urbanísticas declaradas en forma de acto administrativo por el procedimiento legalmente establecido y que gozan de respaldo legal expreso, pues ha de insistirse en su carácter reglado, estricta aplicación de norma legal y reglamentaria. Respecto al régimen derivado del artículo 28.4 de la vigente Ley de Suelo, la inteligencia del precepto, cuya singularidad, como señala la doctrina –cfr. Resolución de 30 de junio de 2016– es ciertamente destacable, al imponer a la entidad local un deber legal de actuación en el marco de una norma sobre procedimiento registral, debe encontrarse en la necesaria colaboración bidireccional que debe existir entre la autoridad con competencias en urbanismo y la institución registral, en aras una labor más eficaz en sede de disciplina urbanística, pero también, y al mismo tiempo, en una más completa publicidad de los condicionantes jurídicos de los inmuebles, con interés para terceros, adquirentes o acreedores. Mas dicho precepto se limita a imponer a la Administración municipal el deber de 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», sin concretar el tipo de procedimiento o acto administrativo que debe dictar y remitir al registrador. 4. En el presente caso, la cuestión que se plantea es, esencialmente, si «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» (a que se refiere el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo), requiere o no la previa tramitación de un expediente de disciplina urbanística con el cumplimiento de lo dispuesto en el capítulo VII del Real Decreto 1093/1997 o si puede bastar certificación municipal en la que consultados los antecedentes que ya obren previamente en el Ayuntamiento se haga constar directamente esa concreta situación urbanística de la misma. Y como cuestión íntimamente relacionada con la anterior, se plantea la relativa a si, en el caso concreto objeto del presente recurso, puede apreciarse que una certificación municipal que simplemente afirma que «que la edificación no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina» tiene la concreción legal mínima exigida por el artículo citado cuando habla de hacer constar «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario». Y todo ello ha de

analizarse a la luz de la normativa urbanística autonómica competente, que en este caso es la de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. 5. Pues bien, en dicha comunidad autónoma rige el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. En su artículo 177, titulado «las edificaciones, construcciones e instalaciones y las operaciones y actividades clandestinas» establece que «se consideran actuaciones clandestinas las edificaciones, construcciones e instalaciones, y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística realizadas, total o parcialmente, sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en la presente Ley o al margen o en contravención de dichos actos.» Y añade en el artículo 178 que «...apreciada por los correspondientes servicios municipales la existencia o realización de una actuación clandestina procederán a notificar a quien figure como propietario del inmueble en el catastro, ordenando la suspensión de las obras y emplazando para que en un plazo de dos meses presente proyecto de legalización de la referida actuación regulada por la ordenación territorial y urbanística en el caso de que la actuación sea legalizable. ...La Administración Municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación. En el caso de proceder la legalización de la actuación se seguirán los procedimientos y plazos previstos en la presente Ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables. Cuando a juicio de la Administración Municipal no procediera la legalización, se ordenará la demolición del edificio sin más trámite». Pero respecto de la demolición, el artículo 182.4 establece la matización de que «... transcurridos cuatro años desde la terminación de la operación o cese de las actividades clandestinas o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas.» Y que «no obstante, dichas edificaciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización». Y en el número 5 del mismo artículo se prevé que «el plazo de cuatro años a que se refiere el apartado anterior no rige para las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido ni para los actos de construcción, edificación o uso del suelo: a) ejecutados sin licencia, autorización previa o calificación territorial o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando sean preceptivas, sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales o clasificados como suelo rústico de protección ambiental por la ordenación territorial y urbanística, b) ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo, o c) que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.» De todo lo anterior se desprende que cuando el Ayuntamiento declara que la edificación inscrita «no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina» está constatando un hecho objetivo (que no cuenta con licencia de obras) y una consecuencia o calificación jurídica que por ley se deriva de manera directa e inmediata del hecho previo, como es que legalmente tiene la consideración legalmente tipificada como «actuación clandestina». Para la constatación de este hecho y de esta consecuencia, no es preciso tramitar ningún expediente de disciplina urbanística, sino que basta consultar los antecedentes municipales y certificar de ellos, notificando tales extremos al titular registral, como así se ha hecho. Pero la resolución municipal no se limita a declarar que la edificación tiene la consideración de clandestina, sino que añade, y solicita que se haga constar por nota marginal, su concreta situación urbanística con la delimitación y limitaciones contempladas en el artículo 182.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (de Castilla-La Mancha) para las edificaciones sujetas al régimen de fuera de ordenación. Y como hemos visto, de esa expresa remisión al citado artículo 182.4, transcrito más arriba, lo que se deduce con toda claridad es que el ayuntamiento reconoce y declara el hecho de que ya han transcurrido más de cuatro años desde la terminación de la edificación y que por ello la Administración no podrá ordenar la demolición de la misma, pero que «no obstante, dichas edificaciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización». Por tanto, no resulta acertado afirmar, como afirmó el registrador en los defectos tercero y cuarto de su nota de calificación, que el ayuntamiento se haya limitado a indicar que se ha realizado una actuación clandestina pero falta que «ponga en claro la solución» o que deba «aclararse su régimen jurídico y hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impliquen la demolición de la obra», pues de la resolución municipal, como se ha visto, sí que resultan concretados tales extremos. Especialmente el artículo 85.2. del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, dispone que «la inclusión de un inmueble en el régimen del fuera de ordenación previsto en el presente artículo, hará que éste se rija por lo señalado al efecto en el correspondiente planeamiento, pudiéndose realizar únicamente en el mismo obras justificadas de seguridad e higiene, y en ningún caso de consolidación, refuerzo o rehabilitación. Dicha situación se hará constar en el Registro de la Propiedad por parte de la Administración competente con arreglo a la legislación hipotecaria.» En consecuencia, debe considerarse que la resolución municipal calificada sí puede acceder al Registro de la Propiedad por la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y provocar la nota marginal en él prevista porque cumple los requerimientos de concreción mínima que exige dicho artículo, ya que sí que expresa «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario». En consecuencia, los defectos tercero y cuarto de la nota de calificación recurrida también han de ser revocados. 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, 8 de agosto de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15151.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15152.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15153.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15154.pdf>

- R. 26-7-2019.- R.P. Daimiel.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA**



**SUBASTA. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDE LA CANCELACIÓN DEL EMBARGO EJECUTADO AUNQUE NO LO DIGA EL MANDAMIENTO.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019, sobre la adjudicación directa y sobre cancelación de cargas posteriores a la que se ejecuta. R. 26.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 24.10.2019). R. 26.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 24.10.2019).

**Resolución** de 26 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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. En el recurso interpuesto por don J. M. A. I., abogado 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 Daimiel, doña María Fernández Cora, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo, por haberse realizado la misma mediante adjudicación directa, en vez de promoverse nueva subasta o la adjudicación a la propia Agencia Tributaria, e igualmente suspende la cancelación ordenada en el mandamiento presentado junto con la adjudicación, por no quedar claro si se ordena la cancelación de la hipoteca que se ejecuta o sólo la de las cargas posteriores a dicha hipoteca. Hechos I Mediante una certificación del acta de adjudicación de bienes inmuebles, expedida el día 7 de marzo de 2019, acompañada de mandamiento de cancelación de cargas, dictadas 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, y se ordenaba la cancelación de cargas, consecuencia de la ejecución. II Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Daimiel, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Doña María Cora Fernández, Registradora de la Propiedad de Daimiel, Provincia de Ciudad Real, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 701 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Antecedentes de hecho: Primero. Con fecha veinticinco de marzo del año dos mil diecinueve fue presentada en este Registro de la Propiedad, dando lugar al asiento de presentación 374 del libro Diario 114, mandamiento de la Agencia Tributaria con fecha 07/03/2019 de mandamiento de adjudicación directa, habiéndose presentado autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día veinte de marzo de dos mil diecinueve. Segundo. En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes Fundamentos jurídicos: Primero. Con arreglo al 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, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro. Segundo. En el presente caso se observan los siguientes defectos: 1.º No se ha seguido la normativa vigente para el procedimiento de ejecución en cuestión; habiéndose modificado el Reglamento General de Recaudación por el RD 1071/2017, de 29 de diciembre, de cuyas Disposiciones Transitorias tercera y cuarta, como más adelante se desarrolla, se deduce su aplicación a los acuerdos de enajenación llevados a cabo con posterioridad al 1 de enero de 2018. En el presente caso, consta que la subasta ha sido celebrada el 26 de Julio de 2018, por tanto, vigente la nueva redacción de la normativa, de modo que el procedimiento habría de seguirse con arreglo a ello. Así lo ha determinado la Comisión de Estudios Registrales en su Informe de 8 de Enero de 2019, cuya fundamentación se pasa a reproducir a continuación. El artículo 107 del RGR, tras la reforma citada, dispone que “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 (...)”. Por su parte, la Disposición transitoria tercera del RGR, que, en el párrafo segundo de su primer apartado establece 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”; distinguiendo así, como fases distintas del procedimiento que pueden regularse por regímenes distintos según las respectivas fechas de entrada en vigor, entre “el acuerdo de enajenación mediante subasta” y “el inicio del trámite de adjudicación directa”, entendidos como “actuaciones de enajenación de bienes” diferentes. La Disposición transitoria cuarta dispone que “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”. Si bien se desconoce la fecha concreta en que se dictó el acuerdo de enajenación mediante subasta, es indudable que el inicio del trámite de adjudicación directa se produjo después del 1 de enero de 2018, lo que, unido a una necesaria interpretación literal de la Disposición transitoria cuarta del RGR, nos lleva irremisiblemente a la aplicación de la normativa introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, y, por tanto, a la imposibilidad de acudir a la adjudicación directa si la subasta ha quedado desierta. Esta última interpretación resulta conforme, además, con los criterios interpretativos que determina nuestro legislador en el apartado primero del artículo 3 del Código civil, a los que a su vez se remite el artículo 12 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, al disponer 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 aquellas”. Si la dicción literal de la Disposición transitoria cuarta del RGR no deja lugar a dudas de que únicamente queda diferida al 1 de septiembre de 2018 la aplicación de las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subastas –entre las cuales no pueden entenderse comprendidas las normas relativas a una fase del procedimiento distinta de la subasta, como es la adjudicación directa, la interpretación teleológica de la reforma de este precepto, que –como bien señala la Exposición de Motivos–, no es otra que la de “simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad”, debe conducir a que, en caso de duda sobre qué régimen aplicar a las adjudicaciones directas que se dicten como resultado de quedar desierta la subasta en licitaciones acontecidas entre el 1 de enero de 2018 y el 1 de septiembre de 2018, se prefiera aplicar el régimen nuevo, por ser éste más transparente y ágil y por potenciar la concurrencia. Mantener una postura contraria sería iniciar, tras el 1 de enero de 2018, y, por tanto,

vigente la nueva redacción de los artículos 107 y 112, un procedimiento ya derogado, en vez de iniciar uno vigente; pues es éste el criterio que determina el ya citado párrafo segundo del apartado primero de la Disposición transitoria tercera del RGR, que distingue entre los distintos momentos del procedimiento para fijar la respectiva entrada en vigor de las normas aplicables a cada uno de ellos. 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 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, esto es, 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. Todo lo anterior no supone calificar el fondo de una resolución administrativa, sino calificar que la referida resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido y, por ende, los trámites e incidencias esenciales del mismo, no excediendo dicha calificación, por tanto, de los límites que previene el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 99 de su Reglamento de desarrollo. Así lo entiende la doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado, que estima que la calificación de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y de los trámites e incidencias esenciales del mismo, “no supone pronunciamiento definitivo alguno en cuanto a la validez intrínseca del acto administrativo cuya inscripción se pretende, que queda reservado a la competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa. Véanse, por recientes, las Resoluciones de dicho Centro Directivo de 29 de julio de 2016, 13 de octubre de 2016, y, muy en concreto, 2 de abril de 2018 –Boletín Oficial del Estado de 13 de abril de 2018 2.º Se observa una incoherencia entre lo dispuesto en el Acta de Adjudicación y en el Mandamiento, en cuanto a la extinción y cancelación de la inscripción de hipoteca que da lugar al procedimiento; el Acta de Adjudicación contiene la mención de su extinción, si bien el Mandamiento ordena cancelar sólo las cargas posteriores a la misma. Es preciso es que exista coherencia entre el mandamiento y el acta de adjudicación que lo fundamenta, todo ello por razones de claridad y conforme al principio hipotecario de especialidad. Así, en materia de procedimiento de apremio, y en aplicación analógica a lo dispuesto en sede judicial, disponen los artículos 673 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que si bien para la inscripción de la adjudicación en el Registro de la Propiedad sería título bastante la Certificación del Acta de Adjudicación, para la cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que ha originado el remate o la adjudicación es necesario el oportuno mandamiento que así lo exprese, y que junto con lo dispuesto en los artículos 656 de la LECv, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, deberá ordenar asimismo la cancelación de todos los asientos posteriores a la carga ejecutada, incluso los que se hubiera verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. Más concretamente el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario dispone que “Cuando en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo (...). La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar el mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 674 de la LECv”. Ello por tanto lleva a concluir que para la cancelación del gravamen que origina la ejecución, esto es, de la propia carga hipotecaria, debe ser el mandamiento el título hábil que así lo ordene. Parte dispositiva: Calificado el título a la vista de los fundamentos de derecho expuestos y los Libros del Registro acuerdo suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de su última notificación con arreglo a los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 a 44 de la Ley 39/2015 de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Desde la fecha de su notificación esta calificación negativa podrá (...) Daimiel. La registradora (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cora [sic] Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Daimiel a día diez de abril del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don J. M. A. I., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 22 de mayo de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal: «El Abogado del Estado, en la representación y defensa que le es propia de la “Agencia Estatal de Administración Tributaria” (en adelante, “AEAT” o “Agencia Tributaria”), ante ese Registro de la Propiedad para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado respetuosamente comparece y, como mejor en Derecho proceda, dice: Que, con base en el art. 324 LH (“Ley Hipotecaria”), viene a interponer recurso gubernativo contra la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de Daimiel sin fecha y de la que ha tenido conocimiento extraprocésal la AEAT por la que se deniega y deja y en suspenso la inscripción derivada del mandamiento de la Agencia Tributaria con fecha 7 de marzo de 2019 de mandamiento de adjudicación directa, habiéndose presentado autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día 20 de marzo de dos mil diecinueve. Este recurso se sustenta en los siguientes Hechos: Único. Presentado por D. F. F. M. V. a la inscripción del mandamiento de la Agencia Tributaria con fecha 7 de marzo de 2019 de mandamiento de adjudicación directa, habiéndose presentado autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día 20 de marzo de dos mil diecinueve. Disconformes con tal proceder, la “AEAT” se ve en la obligación de acudir ante ese Centro Directivo para la adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos. Resultan de aplicación los siguientes, Fundamentos de Derecho: –I– De carácter adjetivo. Procede la interposición del presente recurso de acuerdo con lo previsto en la Ley Hipotecaria (art. 324 LH) presentado ante órgano hábil y en tiempo y forma para ello. La legitimación activa corresponde al Erario al resultar impedida la práctica de la anotación preventiva de embargo interesada siendo órgano competente para su resolución la Dirección General de los Registros y del Notariado. –II– De orden sustantivo Primer motivo. Defecto consistente en que no se ha seguido la normativa vigente para el procedimiento de ejecución. 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 su 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 Sra. 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 Sra. Registradora de la Propiedad 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, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa. 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 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 (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 la Sra. Registradora 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 la Sra. Registradora ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, la Sra. 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 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, el carácter ostensible de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no se [sic] 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. Una cuestión bien distinta es que la Sra. Registradora pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Empero, 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 a la Sra. Registradora; es decir, no le compete a la Sra. Registradora 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, incongruentemente citada por el registrador [sic] en su nota, ya que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, 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, la Sra. 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). Este juicio de legalidad que está realizando la Sra. 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 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, como erróneamente concluye la Sra. Registradora en su nota, esto es, 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 la Sra. 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. 6. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimarnos que la interpretación realizada por la Sra. 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 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 la Sra. Registradora con base en una interpretación tanto literal como teleológica. De acuerdo con la primera, 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 DT 3.<sup>a</sup>, 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 fue de 25 de abril de 2018. A lo apuntado se añade la interpretación teleológica, considerando que debe preferirse el nuevo régimen por cuanto que la adjudicación directa perjudica al deudor, y no beneficia en casi nada a la Hacienda Pública, al ser el precio muy inferior al valor de tasación. 7. 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 sostenida por el registrador [sic], 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> (“enajenación de los bienes embargados”) de la sección 2.<sup>a</sup> 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 Sra. 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. Por último, consideramos desacertada la interpretación sistemática realizada por la Sra. Registradora en su nota, según la cual 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. Olvida la Sra. Registradora que 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). Segundo motivo. Defecto por falta de correspondencia entre el mandamiento de cancelación y el acta de adjudicación puesto que el primero no comprende la cancelación de la propia carga que motiva el procedimiento de apremio –infracción del art. 107.9 RGR. La Sra. Registradora parte de una aplicación analógica entre las normas procesales y las normas del procedimiento administrativo. Disentimos respetuosamente de tal aserto. En primer lugar, la aplicación analógica de las normas del proceso civil al procedimiento administrativo de apremio es impropio puesto que carece fundamento la existencia de dos cuerpos normativos completos que, además, regulan dos realidades bien distintas, a saber, la administración de Justicia (art. 117 CE) y el servicio al interés general de acuerdo con el art. 103 CE y los principios allí declarados, si no es pacata la anterior cuestión, el propio Reglamento Hipotecario dedica hasta dos preceptos bien diferentes para la calificación tanto del título judicial (art. 100 RH) como del administrativa (art. 99 RH), que, por ello, ya es elemento suficiente para desvirtuar tal violenta, a la par que forzada, labor de exégesis de la norma. A mayor abundamiento, incluso en los casos en que la propia normativa administrativa es insuficiente, ya se establece el criterio para colmar esas posibles lagunas, como es la propia normativa fiscal: de este modo, el art. 107.9 RGR prevé la aplicación de las normas generales de la subasta, que, en el caso aquí resultante, lo es el art. 104.bis.i en su integridad. De ahí, que no concordemos con la calificación combatida en cuanto a la laguna legal y su integración, que, añadimos, no tiene lugar de la forma que se afirma, sin perjuicio de las normas de aplicación general supletoria del procedimiento administrativo como prescribe el art. 97 LGT. Desarrollemos nuestra tesis. Siguiendo en este orden de ideas, la cancelación de la anotación o inscripción que asegura el crédito del ejecutante (véase, para la ejecución sobre bienes hipotecados, el art. 134 LH) resulta lógica si se piensa que el derecho que la carga atribuye al acreedor es el de realizar una sola vez la finca y aplicar la cantidad que se obtenga al pago de la deuda; no el de realizar la finca tantas veces como sea necesario hasta lograr la completa satisfacción de su derecho. Así, no es de extrañar que el art. 134 LH ordena por sí mismo la cancelación de la anotación o inscripción que asegura el crédito del ejecutante: en el Reglamento General de Recaudación tiene lugar en la forma que prevé el art. 107.7 RGR que necesariamente se debe conectar con la norma de la subasta, que es de aplicación supletoria en virtud del art. 107.9 RGR, que ordena extender un acta ordenando la cancelación de la anotación o inscripción y, por otra parte, si bien en el mismo documento público, ya que constituye una unidad, íntegra e indivisible, en el mandamiento solo se hará constar “3. Asimismo, se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores con relación a los créditos ejecutados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 175, regla 2.<sup>a</sup>, del Reglamento Hipotecario”. Aquí radica el nervio de nuestra pretensión, difícilmente puede invocarse con tino la aplicación de la

Ley de Enjuiciamiento Civil, como norma procedimental propia de la AEAT, en su condición de Administración Pública, cuando su única norma rectora en el procedimiento de apremio es la Ley General Tributaria y el Reglamento General de Recaudación: de ahí que, como venimos afirmando, sea el mandamiento junto con el acto un instrumento único que da suficiente satisfacción y respuesta al último óbice puesto de manifiesto en la calificación aquí combatida. Procede, en consecuencia, dada la bondad de nuestro recurso, el éxito de nuestra pretensión de reforma, salvo el mejor y superior criterio de ese Centro Directivo al que tengo el honor de dirigirme, practicando la anotación preventiva interesada por el Erario Público. –III– De los documentos aportados “ex” art. 327 LH. Los documentos aportados cumplen con la exigencia del art. 327 LH, consistente en la calificación que es objeto del presente recurso. –IV– De la práctica de la anotación preventiva “ex” art. 42.9 LH. En los términos y efectos del art. 323.3 LH, se reclama la anotación preventiva a la que se refiere el art. 42.9 LH, en tanto que el recurso se promueve estando vigente el asiento de presentación. En su virtud, a ese Centro Directivo suplica, que tenga por presentado este escrito con su copia y documentos anejos, se sirva admitirlo y con él interpuesto el presente recurso gubernativo contra la calificación registral expuesto en el encabezamiento del presente escrito para que, tras la preceptiva tramitación, se dicte en su día resolución por la que, estimando las presentes alegaciones, se ordene la revocación de la calificación practicando la inscripción que resulta del título presentado». IV La registradora de la Propiedad de Daimiel, doña María Fernández Cora, emitió informe en defensa de la nota el día 28 de mayo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo ese mismo día. 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. En cuanto al primero de los defectos, 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 28 de julio 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 3 de diciembre de 2018 la enajenación directa y la adjudicación del bien. – El bien adjudicado estaba valorado en 12.437,28 euros y fue adjudicado a don L. C. G. C. por 651 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 28 de julio 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. 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, de 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 durante la realización de las fallidas subastas y cuando 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 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. 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». 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 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. En este caso, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 12.437,28 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad de 651 euros, es decir algo más del 5,23% 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 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 cuanto al primer motivo del recurso. En cuanto al defecto apreciado con el número dos de la nota de calificación, por el que suspende la cancelación de la hipoteca que se ejecuta y la de las cargas posteriores a la misma, por la incongruencia entre el texto de la adjudicación y el del mandamiento, hemos de entender que se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos, en relación con los preceptos de la Ley General Tributaria y del Reglamento General de Recaudación (artículo 107 de este último), para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), es más, si de la documentación presentada resulta la determinación del órgano actuante de cancelar tanto la carga ejecutada, como las posteriores, no puede acudirse a una interpretación exclusivamente literal de la documentación presentada, para suspender la práctica de los asientos cancelatorios procedentes, por ello procede la revocación de este defecto, acogiendo los argumentos del recurrente en cuanto a este punto. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primero de los defectos recurridos y confirmar, en cuanto a este punto la nota de calificación de la registradora, y asimismo estimar el recurso en cuanto al segundo defecto recurrido y revocar, en cuanto a este segundo defecto 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, 26 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/24/pdfs/BOE-A-2019-15268.pdf>

- R. 09-8-2019.- R.P. Bilbao Nº 4.- **HERENCIA: LA DISPOSICIÓN EN FAVOR DEL CÓNYUGE NO PUEDE CONSIDERARSE REVOCADA POR EL DIVORCIO POSTERIOR.** La causante, sujeta al Derecho civil vasco, había otorgado testamento en el que «instituye heredero a su marido»; años después se había divorciado; una vez fallecida, el exmarido otorga escritura de adjudicación de herencia. El registrador señala como defecto que la institución había quedado ineficaz por el posterior divorcio. Dice la Dirección que en el Código civil no hay una norma de ineficacia de la disposición testamentaria en favor del cónyuge para el caso de divorcio; tampoco en el Derecho civil vasco, salvo para el testamento mancomunado; y, como en el caso de la R. 27.02.2019, no puede apreciarse que en la institución hereditaria debatida concorra una causa falsa ni una clara expresión del motivo (ver art. 767 C.c.); de manera que, a falta de una norma de ineficacia, «debe probarse que el testador no habría otorgado la disposición de haber podido conocer la disolución del matrimonio por divorcio», y eso requiere una previa declaración judicial, tras un procedimiento contencioso que prive de efectos a un testamento que no incurre en caducidad ni en vicios sustanciales de forma. Cfr. la resolución citada, que contempla que caso inverso, de una declaración notarial de herederos ab intestato en la que se daba por supuesta la ineficacia del testamento por divorcio; en aquel caso la Dirección desestimó el recurso. R. 09.08.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-4) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 9 de agosto 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 deniega la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia. En el recurso interpuesto por don F. V. P. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Bilbao número 2, don Alfonso Rentería Arocena, por la que se deniega la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Bilbao, don Ignacio Alonso Salazar, de fecha 3 de octubre de 2018, se otorgó por don F. V. P. la manifestación y adjudicación de la herencia de doña T. M. A., fallecida el 24 de abril de 2018, en estado de divorciada de sus nupcias con el citado don F. V. P. La causante había otorgado su último testamento ante el mismo notario el 7 de octubre de 1996, en el que tras las manifestaciones propias de estar casada con el citado don F. V. P., realiza las siguientes disposiciones. “Primero: Instituye heredero a su marido. Segundo: Si el marido le premuere...”. Posteriormente, el 11 de julio de 2015, había sido modificada su capacidad por sentencia, en la que se le priva de capacidad para determinados negocios jurídicos, entre ellos, el de otorgar testamento. II La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 2 el día 30 de abril de 2019, y fue objeto de calificación negativa de 2 de mayo de 2019, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: 1. Se solicita la inscripción de una escritura pública de aceptación de herencia y adjudicación de la Finca registral número 35.104 de este Registro de la Propiedad, vivienda (...) de Bilbao, inscrita en pleno dominio, al tomo 2001, libro 1947, folio 168 vuelto, inscripción 9.ª, a favor de doña M. T. M. A., casada en régimen convencional de separación de bienes con don F. V. P., por título de compraventa. 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 24 de abril de 2018, siendo vecina de Bilbao, en estado de divorciada de sus nupcias con don F. V. P., sin descendientes y bajo un testamento otorgado el día 7 de octubre de 1996 ante el notario de Bilbao don Ignacio Alonso Salazar, en el que entre otras disposiciones “...Instituye heredero a su marido”. 3. Resulta del Registro de la Propiedad, inscripción 10a de la finca registral 35.104, a tomo, libro y folio citados, que por sentencia, que es firme, dictada el día 11 de julio de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia número 14 de Bilbao, se declara modificada la capacidad de la titular registral doña M. T. M. A. para diversos actos y negocios jurídicos, entre ellos, el otorgamiento de testamento. Fundamentos de Derecho: Primero. Recuerda la STS de 28 de septiembre de 2018 que, a diferencia de lo que sucede en otros ordenamientos, no existe en el Código Civil una regla de interpretación de la voluntad hipotética del testador medio por la que, basándose en máximas de experiencia, el legislador dé por supuesto que la disposición a favor del cónyuge o su pareja se hace en calidad de tal y mientras lo sea. Sin embargo, el Tribunal Supremo interpreta en la citada sentencia que debe aplicarse el artículo 767.1 del Código Civil, dada la identidad de razón existente entre los denominados casos de imprevisión y el supuesto a que se refiere este precepto. Por ello, cuando en el momento del fallecimiento del testador se haya producido un cambio de circunstancias que dé lugar a la desaparición del motivo determinante por el que el testador hizo una disposición testamentaria, la misma será ineficaz. Segundo. En el ámbito notarial y registral y para sucesiones “mortis causa” regidas por el Código Civil, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha interpretado (cfr. Resoluciones de 26 de noviembre de 1998, 26 de febrero de 2003 y 27 de febrero de 2019) que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial, por lo que sin esta última no podrá prescindirse del testamento del que deriva la institución de heredero del ex cónyuge de la causante. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su citada Resolución de 27 de febrero de 2019, afirma que falta en el Código Civil una norma como la de la mayoría de las legislaciones forales que, para los supuestos de separación o divorcio de los cónyuges, establecen –normalmente como presunción “iuris tantum”– la ineficacia de la disposición testamentaria a favor del cónyuge. Cita la Dirección General de los Registros y del Notariado, como ejemplo de tales disposiciones de derecho foral, el artículo 28.3 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho civil vasco. Tercero. La sucesión “mortis causa” de doña M. T. M. A. se halla sometida a las disposiciones de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho civil vasco. 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 12a de dicho texto legal y de la disposición transitoria 8a de la Ley 11/1981, de 13 de mayo que las sucesiones “mortis causa” abiertas des de entrar en vigor la Ley 5/2015 se rigen por la nueva legislación, todo ello con a la vecindad civil vasca general de la causante al tiempo de su fallecimiento. Cuarto. Existen disposiciones de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho vasco, que revelan la ineficacia sobrevenida de las disposiciones patrimoniales testamentarias a favor del ex cónyuge, en supuestos de posterior nulidad del matrimonio y separación o divorcio de los consortes. La Dirección General de los Registros y del Notariado cita, en su Resolución de 27 de febrero de 2019, el artículo 28.3 de dicha norma, según el cual las sentencias de nulidad, separación o divorcio de los cónyuges dejan sin efecto todas las disposiciones de los testamentos mancomunados o de hermandad, excepto las correspondientes a favor de un hijo menor de edad o

discapacitado. Pueden citarse otros artículos de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho civil vasco, que afirman la ineficacia sobrevenida de disposiciones testamentarias a favor del ex cónyuge, del cónyuge separado o del que se halla pendiente de un proceso de nulidad, separación o divorcio. Así, por ejemplo. – El artículo 45.3 determina la extinción del poder testatorio, en el caso de cónyuge comisario, por la presentación de la demanda de separación, divorcio o nulidad del matrimonio, después de otorgado el poder testatorio. aunque no se haya dictado sentencia antes de la muerte del causante. – El artículo 55 prevé que, salvo disposición expresa del causante, carecerá de derechos legitimarios y de habitación en el domicilio conyugal el cónyuge separado por sentencia firme o por mutuo acuerdo que conste fehacientemente. – Y el artículo 57 establece que el usufructo universal de la herencia, dispuesto voluntariamente por el causante a favor de su cónyuge, se extinguirá por las mismas causas que la legítima del artículo 55 (antes citado). Expuesto cuanto antecede, deniego la inscripción del título calificado por el siguiente defecto, que considero insubsanable: La institución de heredero a favor de su marido, ordenada por doña M. T. M. A. en su testamento, ha quedado ineficaz por el posterior divorcio de su único matrimonio con don F. V. P. Esta calificación desfavorable será notificada... (Oferta de recursos)». III No ese solicitó calificación sustitutoria. IV El día 21 de mayo de 2019, don F. V. P. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1. Que invoca el registrador, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2018 y la Resolución de 27 de febrero de 2019 y entiende que al fallecimiento de la testadora es aplicable a la herencia de doña M. T. M. A. la Ley 5/2015, de 25 de junio de derecho civil vasco. Alega además que en la misma existen disposiciones que conducen a la ineficacia sobrevenida de las disposiciones patrimoniales testamentarias a favor del ex-cónyuge, en supuestos de posterior divorcio de los consortes. Cita los artículos 28.3, 45.3, 55 y 57. Ante lo anterior, cabe decir que conoce y tiene en cuenta el recurrente la existencia de lo invocado por el registrador en el párrafo anterior, es más, la aplicación de la Resolución de 27 de febrero de 2019 es lo que se pretende con el presente recurso. 2. No obstante, la vigencia y aplicación de la Ley 5/2015, de 25 de junio, a la herencia, no son aplicables ninguno de los artículos que el registrador cita. En efecto, no son aplicables porque ninguno de ellos se refiere, ni quiere referirse, a la ineficacia del testamento por divorcio por lo que, contrario sensu, habrá que interpretar que el legislador no ha querido que el supuesto que nos ocupa quede comprendido en ellos. – El artículo 28.3 se refiere a los testamentos mancomunados y parece fácil aceptar que ello se debe a que éstos no pueden modificarse sin el consentimiento de ambos (artículo 26). – El artículo 45.3 se refiere a la extinción del poder testatorio que la testadora ni siquiera podía otorgar por estar sujeta a derecho común a la fecha del testamento. – El artículo 55 se refiere a la legítima, es decir, a aquella porción de la herencia que el testador tiene que dejar forzosamente al cónyuge, pero en nuestro caso se trata de exactamente todo lo contrario, se trata de una institución totalmente voluntaria. Por último, el artículo 57 se refiere a los casos de extinción de usufructo, que no es el caso. 3. Como dice la propia Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2018, “conforme al art. 675 del CC la regla esencial en materia de interpretación testamentaria es la averiguación de la voluntad real del testador”. No se discute en este supuesto que lo que ha de prevalecer es la voluntad de la testadora y tampoco se discute que el momento en que hay que buscar la voluntad de la testadora es el del otorgamiento del testamento y no el de su fallecimiento o del otorgamiento de la escritura de herencia (vid., por todas, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de marzo de 2015 y posteriormente las de 18 de julio de 2018 y 6 de marzo de 2019, si bien esta última de forma incidental pero clara). Pues bien, conviene señalar que, a la fecha del testamento, la otorgante venía ostentando vecindad civil común a lo largo de toda su vida y ello, no sólo por razón de nacimiento en Bilbao, que hasta el año 2015 siempre ha estado sujeto al derecho común, sino también de matrimonio y vecindad en la mentada villa. Sólo a partir del 3 de octubre de 2015 pasó a ostentar vecindad civil vasca a la que siempre fue ajena, y ello de forma imperativa como consecuencia de la entrada en vigor de la repetida Ley 5/2015, de 25 de junio. Mal se puede asociar a la voluntad del testador, en el momento del otorgamiento del testamento, una Ley que todavía no existía. Es decir, la Ley Foral, y con ella sus artículos, es aplicable a la sucesión, pero no a la interpretación de la voluntad del testador. Para esa interpretación hay que acudir al momento del otorgamiento del testamento y en ese momento la Ley aplicable es la común del Código Civil. V Notificado el recurso al notario autorizante, emitió escrito de contestación del que resulta que suscribe el recurso presentado. VI Mediante escrito con fecha de 23 de mayo de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución; 9, 14, 102, 106, 658, 675, 715, 738, 739, 743, 767, 773, 786, 792, 793 y 1284 del Código Civil; 28.3, 45.3, 55 y 57 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco; 422-13 de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones; 208 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia; 438 del texto refundido de las Leyes civiles aragonesas, aprobado, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», por el Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón; 201 de la Compilación de Derecho civil Foral de Navarra; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de abril, de 1920, 10 de febrero de 1942, 14 de marzo de 1964, 5 de marzo y 3 de abril de 1965, 12 de febrero de 1966, 2 de julio de 1977, 29 de enero de 1985, 6 de abril de 1992, 29 de diciembre de 1997, 23 de junio de 1998, 24 de mayo de 2002, 14 de octubre de 2009, 25 de noviembre de 2014 y 28 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 1945, 26 de noviembre de 1998, 13 de septiembre de 2001, 26 de febrero de 2003, 12 de noviembre de 2011, 12 de junio de 2012, 21 de noviembre de 2014, 12 y 16 de noviembre de 2015, 2 de agosto y 5 de octubre de 2018 y 27 de febrero de 2019. 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 falleció en 2018, en estado de divorciada con el recurrente; había otorgado su último testamento en 1996, en el que manifiesta estar casada con el recurrente y solo hace una disposición efectiva: “Instituye heredero a su marido” y nombra sustituciones solo para el caso de premoriencia; en 2015, había sido modificada su capacidad por sentencia, en la que se le privó de capacidad para determinados negocios jurídicos, entre ellos, el de otorgar testamento. El registrador señala como defecto que la institución de heredero a favor de su marido, ordenada por la causante en su testamento, ha quedado ineficaz por el posterior divorcio de su único matrimonio con él. Lo motiva en que al fallecimiento de la testadora es aplicable a su herencia la ley de derecho civil vasco y que en la misma existen disposiciones que detalla, que, conducen a la ineficacia sobrevenida de las disposiciones patrimoniales testamentarias a favor del ex-cónyuge, en supuestos de posterior divorcio de los consortes. El recurrente alega que los artículos señalados por el registrador no son aplicables al supuesto, porque ninguno de ellos se refiere a la ineficacia del testamento por divorcio: que el 28.3 se refiere a los testamentos mancomunados y parece fácil aceptar que ello se debe a que éstos no pueden modificarse sin el consentimiento de ambos; que el 45.3 se refiere a la extinción del poder testatorio; que el 55 se refiere a la legítima, es decir, a aquella porción de la herencia que el testador tiene que dejar forzosamente al cónyuge, siendo que en este caso se trata de una institución totalmente voluntaria; que el 57 se refiere a los casos de extinción de usufructo, que

no es el caso. Que la Ley Foral es aplicable a la sucesión, pero no a la interpretación de la voluntad del testador, por lo que para esa interpretación hay que acudir al momento del otorgamiento del testamento y en ese momento la Ley aplicable es la común del Código Civil. 2. La primera cuestión es si puede revocarse o prescindirse de un testamento por decisión de los herederos. Como ha recordado este Centro Directivo (en Resolución de 27 de febrero de 2019) esta cuestión ha sido resuelta por esta Dirección General (Resoluciones de 26 de noviembre de 1998 y de 26 de febrero de 2003) con una doctrina que debe ser mantenida. Como puso de relieve la primera de esas resoluciones, la revocación de los testamentos abiertos, en Derecho común, no puede tener lugar, sino a través del otorgamiento de un nuevo testamento válido. No se produce la revocación de los testamentos mediante actos o negocios jurídicos que no adopten las formas testamentarias, ni en virtud de causas no previstas legalmente (cfr. artículos 738, 739 y 743 del Código Civil). Debe resaltarse, a este respecto, que no está previsto como efecto de la separación o divorcio de los cónyuges –o de la nulidad del matrimonio– la revocación o ineficacia, «ministerio legis», de las disposiciones testamentarias efectuadas por uno de ellos en favor del otro (a diferencia de lo establecido respecto de los poderes y consentimientos en los artículos 102 y 106 del Código Civil). En el Código Civil, aparte de lo recogido en el artículo no existe una norma como la de la mayoría de las legislaciones forales, que para tales casos establecen –normalmente, como presunción «iuris tantum»– la ineficacia de la disposición testamentaria en favor del cónyuge (cfr. artículos 422-13 de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones; 208 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia; 438 del texto refundido de las Leyes civiles aragonesas, aprobado, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», por el Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón; 201 de la Compilación de Derecho civil Foral de Navarra, y 28.3 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco). Centrados al Derecho Civil Vasco, el artículo 28.3 recoge lo siguiente: “Las sentencias de nulidad, separación o divorcio de los cónyuges o la extinción de la pareja de hecho en vida de los miembros de la misma, salvo en el caso de contraer matrimonio entre estos, dejarán sin efecto todas sus disposiciones, excepto las correspondientes a favor de un hijo menor de edad o discapacitado”, si bien, esta disposición se ubica en la Sección tercera de la Ley de Derecho Civil Vasco, en el ámbito “de la sucesión por testamento mancomunado o de hermandad”, por lo que se ha de concluir que está referido al testamento mancomunado, lo que coherente con la disposición contenida en el artículo 26 de la misma Ley 5/2015, que exige el consentimiento de ambos cónyuges para la modificación del mismo. El mismo razonamiento nos lleva a que la extinción de la disposición recogida en el artículo 45.3, que está referida exclusivamente al poder testatorio, así como las de los artículos 55 y 57 de la misma Ley, que se sitúan en el campo de los derechos legitimarios, por lo que siendo en el caso de este expediente una disposición voluntaria, no pueden entenderse aplicables. También se previene expresamente la ineficacia sobrevenida de las disposiciones testamentarias en favor del cónyuge en caso de crisis matrimonial en ordenamientos extranjeros como el alemán (párrafo 2077 del B.G.B.), portugués (artículo 2317.d del Código Civil) o el inglés (sección 18.A de la «Will Act»). 3. Por otra parte, al igual que ocurrió en el supuesto resuelto por la Resolución de 27 de febrero de 2019, en el presente caso no puede apreciarse que en la institución hereditaria debatida concorra una causa falsa –en el sentido de erróneo motivo de la disposición que determine su ineficacia–, conforme al artículo 767 del Código Civil. Como recuerda esta Resolución, este precepto acogió la regla tradicional, procedente del Derecho Romano, de que la expresión testamentaria de una causa falsa de la institución hereditaria se tiene por no escrita y no afecta a la validez de aquella («falsa causa non nocet»). Este criterio pasó al Código Civil a través de las Partidas («falsa o mintrosa razón diciendo el testador, quando ficiesse la manda, non le empece nin se embarga por ella»; Sexta Partida, Tít. IX, Ley XX), y ha sido corroborado por la doctrina del Tribunal Supremo (cfr. las Sentencias de 30 de abril de 1920, 10 de febrero de 1942, 14 de marzo de 1964, 5 de marzo de 1965 y 2 de julio de 1977, entre otras). Así, debe tenerse en cuenta: a) que del hecho de que la disposición testamentaria ahora cuestionada se refiera a la «marido» y en las manifestaciones previas determine su nombre y apellidos, no puede concluirse que haya una clara expresión del motivo de la institución, pues bien pudiera interpretarse como un elemento más de identificación de la persona favorecida, por lo que no sería aplicable la norma del artículo 767 del Código Civil. Pero, además, si se aplicara dicho precepto, necesariamente debería llevar a concluir que aun entendiendo que esa forma de disposición comporta la expresión del motivo de la institución de heredera y ese motivo deviene posteriormente erróneo, debería considerarse dicha expresión no escrita y, por ende, probarse que del propio testamento resulta que el testador no la habría ordenado si hubiese conocido dicho error. En definitiva, a falta de una norma que –como las antes referidas de otras legislaciones forales y comparadas– establezca la presunción de ineficacia de la disposición en favor del ex cónyuge, debe probarse que el testador no habría otorgado la disposición de haber podido conocer la disolución del matrimonio por divorcio (cfr., respecto de la filiación, las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1942 y 14 de marzo de 1964); b) que, en congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición, por lo que la simple alteración sobrevenida de circunstancias tiene su adecuado tratamiento en la revocabilidad esencial del testamento (cfr. artículo 739 del Código Civil) y en la posibilidad de otorgamiento de una nueva disposición testamentaria, y c) que, no obstante, a la hora de interpretar la verdadera voluntad del testador no debe descartarse que ésta presupusiera, para la validez de la institución, la persistencia de una situación –la relación matrimonial entre la favorecida y el testador hasta el fallecimiento de éste que después queda interrumpida, y esa voluntad debe prevalecer de conformidad con el criterio interpretativo en sede de testamentos recogido en los artículos 675 y 767 del Código Civil, sin que constituya óbice alguno la referencia que tales preceptos hacen al propio testamento como base de la interpretación, porque, según la reiterada doctrina del Tribunal Supremo, dicha interpretación ha de hacerse con un criterio subjetivista, pues aunque tenga un punto de partida basado en las declaraciones contenidas en el documento testamentario, su finalidad primordial es la de investigar la voluntad real del testador, tratando de armonizar en lo posible las distintas cláusulas de aquél, e incluso haciendo uso, con las debidas precauciones, de los llamados medios de prueba extrínsecos, o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta (cfr. las Sentencias de 3 de abril de 1965, 12 de febrero de 1966, 29 de enero de 1985, 6 de abril de 1992, 29 de diciembre de 1997, 23 de junio de 1998, 24 de mayo de 2002, 14 de octubre de 2009 y 25 de noviembre de 2014, entre otras citadas en ellas). Al apreciar la eficacia o ineficacia de la disposición nada impide que de la interpretación de la real «voluntas testatoris» del momento en que otorgó el testamento pueda concluirse, con los medios hermenéuticos mencionados, que el «de cuius» no habría hecho la institución de haber sabido que el vínculo conyugal con la instituida no subsistiría y que eso quería expresar al mencionar en la disposición la condición de esposa de la beneficiaria (algo que no cabe presumir, máxime si se tiene en cuenta que, en la práctica, es habitual designar como favorecido al cónyuge precisamente haciendo referencia a esta cualidad y no por la mera transcripción de sus nombre y apellidos, pero sin que se condicione expresamente la disposición a aquella cualidad),

si bien tal hipótesis sólo puede ser apreciada judicialmente, en procedimiento contradictorio, con una fase probatoria que no cabe en el ámbito del recurso contra la calificación registral - ni en las actuaciones notarial y registral-, debiendo prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia de la institución, 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, 793, y «ex analogía», 1284). 4. Por otra parte, este Centro Directivo no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia número 539/2018, de 28 de septiembre, citada por el registrador y por el recurrente, y en la Sentencia número 531/2018, de 26 de septiembre. Pero respecto del ámbito notarial y registral cabe recordar que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial); y ello porque el principio constitucional de salvaguarda judicial de los derechos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) en conjunción con el valor de ley de la sucesión que tiene el testamento formalmente válido (cfr. artículo 658 del Código Civil), conduce inexorablemente a la necesidad de una declaración judicial para privar de efectos a un testamento que no incurra en caducidad ni en vicios sustanciales de forma (cfr. Resoluciones de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2001, 21 de noviembre de 2014 y 2 de agosto y 5 de octubre de 2018). Por ello, debe concluirse que en el caso que es objeto de este recurso no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que deriva la condición de heredero del ex cónyuge de la causante. En el supuesto contemplado por la Resolución de 27 de febrero de 2019, se utilizó como título sucesorio, en vez del testamento, el de una declaración notarial de herederos abintestato que sirvió de base a la escritura de adjudicación de herencia calificada, por lo que el Centro Directivo desestimó el recurso contra la negativa del registrador a la inscripción. En el supuesto concreto del expediente que ahora se resuelve, se ha utilizado como título sucesorio el testamento otorgado por la causante, y, no existiendo consentimiento de todos los afectados ni previa declaración judicial, no puede más que admitirse este último testamento como título para la adjudicación de herencia. Por último, la circunstancia de la causante, que figura en el Registro, sobre su situación de capacidad judicialmente modificada desde el año 2015, no puede ser tenida en cuenta en el ámbito notarial y registral ni a los efectos del expediente, correspondiendo a los tribunales de Justicia la apreciación de la trascendencia de esta circunstancia, para el caso de que los interesados inicien un procedimiento para obtener la correspondiente declaración judicial sobre la eficacia o ineficacia de la institución de heredero. 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, 9 de agosto de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15544.pdf>

- R. 09-08-2019.- R.P. Palma de Mallorca N° 3.- **USUFRUCTO: EL DONANTE PUEDE RESERVARSE EL USUFRUCTO Y LA FACULTAD DE DISPONER DEL MISMO POR TESTAMENTO. DONACIÓN: EL DONANTE PUEDE RESERVARSE EL USUFRUCTO Y LA FACULTAD DE DISPONER DEL MISMO POR TESTAMENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 08.08.2019. R. 09.08.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 9 de agosto 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 Palma de Mallorca n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3, don Jesús Sieira Gil, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, el 31 de diciembre de 2018, con número 1.184 de protocolo, doña C. I. D. C. «dona la nuda propiedad de las fincas descritas, reservándose el usufructo y el derecho a disponer por testamento del mismo a favor de su cónyuge, don M. R. G., a su hija doña J. M. R. D., que acepta la donación». II Dicho título se presentó en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3 el día 14 de mayo de 2019 y fue objeto de la siguiente calificación negativa el día 27 de mayo, por el registrador, don Jesús Sieira Gil: «(...) Inscrito parcialmente el precedente documento (...). Y no se ha hecho constar en las inscripciones practicadas el inciso (...) que se relaciona como sigue: «...y el derecho a disponer por testamento del mismo a favor de su cónyuge, don M.R.G.», por los siguientes Hechos y fundamentos de Derecho: Dicho inciso no constituye expresamente un usufructo sucesivo entre los consortes conforme al art. 521 del Código Civil, sino que únicamente hace constar la mera facultad para disponer del usufructo tras la muerte del donante en testamento, y conforme a lo dispuesto en el artículo 513 del Código Civil «El usufructo se extingue: 1.º Por muerte del usufructuario». Asimismo, de conformidad al principio de especialidad registral del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Contra esta calificación podrá (...)». III Mediante escrito que entró en el referido Registro de la Propiedad el 27 de mayo de 2019, el notario autorizante de dicha escritura, don Jesús María Morote Mendoza, interpuso recurso contra la calificación en el que expresa los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero. En la actualidad debería haberse ya superado la vieja polémica sobre si los derechos y cargas inscribibles en el Registro de la Propiedad son un numerus clausus o un numerus apertus, y establecido como la correcta esta última alternativa. En efecto, no se trata de que solo sean inscribibles en el Registro los negocios típicos o contemplados expresamente por las leyes, sino, al contrario, todos los negocios jurídicos son merecedores de inscripción, siempre que tengan trascendencia real, salvo que se opongan a las leyes o a lo que resulte de los asientos previos del propio Registro. Por ello, la fundamentación jurídica del reparo del Registrador está mal estructurada, por cuanto alude a que «dicho inciso no constituye expresamente un usufructo sucesivo entre los consortes conforme al art. 521 del Código Civil», cosa que ciertamente no constituye, pero sin que eso tenga que significar, de ninguna manera, que se oponga a dicho artículo o que dicho artículo prohíba un pacto como el contenido en la escritura. No habiendo, pues, norma imperativa a la que se oponga el pacto, no hay motivo alguno para denegar su constancia registral. Por otro lado, la reserva de la facultad de disponer del usufructo encaja con toda naturalidad dentro de lo previsto en el artículo 639 d I Código Civil. En efecto, si bien dicho artículo se refiere a la posibilidad de que el donante se reserve «la facultad de disponer de algunos de los bienes donados, o de alguna cantidad con cargo a ellos», siguiendo la conocida máxima jurídica de quien puede lo más puede lo menos, si el donante podría haberse reservado la facultad de disponer de todas las facultades inherentes al



dominio, no se entendería que, pudiendo hacer eso, no pudiera reservarse la facultad de disponer solo de alguna o algunas de las facultades del dominio, como lo es el usufructo, o cualquier otro derecho real limitado incluido en el haz de facultades de que consta la plena propiedad. Segundo. Parece que el Registrador sostiene que lo que resulta contrario a la ley es la posibilidad de que se transmita un derecho extinto, sobre la argumentación de que el usufructo (salvo si es sucesivo) se extingue por el fallecimiento del usufructuario y, por tanto, no puede ser transmitido por el usufructuario mediante testamento. Pero tal teoría es manifiestamente errónea, y, de prevalecer, haría caer por tierra toda la institución hereditaria, puesto que, dado que una vez fallecida una persona ya no es titular de ningún derecho ni obligación, sería imposible transmitirlos una vez producido su óbito. Precisamente la esencia y el sentido jurídico de la institución testamentaria se basa en que una persona puede disponer en vida la transmisión de los derechos y obligaciones de que sea titular en el momento del fallecimiento. Siendo titular el usufructuario, en el presente caso, de un usufructo que lleva asociada, por el pacto constitutivo de dicho usufructo, la facultad de disponer del mismo en favor de cierta persona concreta, su cónyuge, no se ve motivo alguno por el cual no pueda hacerlo. Por otro lado, la interpretación del Registrador daría lugar a que lo previsto en el artículo 639 del Código Civil («pero, si muere [el donante] sin haber hecho uso de este derecho, pertenecerán al donatario los bienes o la cantidad que se hubiese reservado») no incluiría el caso en el que el donante hiciese uso de la facultad de disponer mediante testamento, cosa que ni tiene amparo textual en el citado precepto ni tiene lógica o sentido jurídico alguno. Tercero. Quedaría, por último, un posible motivo que pudiera apoyar la denegación de la inscripción. Aunque el Registrador no alude al mismo y, por tanto, no podría introducirse ya en este momento, por la prohibición de la reformatio in peius, no parece ocioso hacer una consideración al respecto. Se trata de dilucidar si el inciso cuya inscripción ha sido denegada, tiene o no trascendencia real pues, no la tuviese, no sería inscribible. Pero la trascendencia real del inciso es evidente. En efecto, de no hacerse constar registralmente la facultad del usufructuario de disponer mediante testamento del usufructo en favor de su cónyuge, tal facultad quedaría fuera del Registro. En esa situación, si el nudo propietario transmitiese la finca, o constituyese hipoteca sobre la misma, inscrito el derecho del adquirente o del acreedor hipotecario, ya no podría ser invocado el ejercicio por parte del usufructuario de su derecho a disponer del usufructo mediante testamento, y el tercer hipotecario quedaría a salvo de esta disposición, que resultaría inefectiva. De ahí la gran importancia que tiene, en el presente caso, que la reserva de la facultad de disponer del usufructo por parte del usufructuario tenga constancia registral, para que quede garantizada la efectividad de dicha facultad en el caso de que el usufructuario decidiese ejercitarla, pues el tercer adquirente, al adquirir, ya lo haría siendo conocedor (en virtud de la publicidad registral) de la facultad de disposición del usufructuario, pudiendo el beneficiario de la disposición hacerla valer frente al adquirente posterior. Cuarto. Ciertamente, los otorgantes de la escritura podrían haber establecido, en vez de la facultad de disposición del usufructuario donante de la nuda propiedad de dicho usufructo mediante testamento, un usufructo sucesivo en favor del cónyuge, formalizando así un negocio típico (art. 521 CC). Pero no lo han hecho así porque los efectos jurídicos en ambos casos son muy distintos, puesto que el usufructo sucesivo sería un negocio con efectividad presente, mientras que la facultad de disponer del usufructo mediante testamento en favor de persona determinada es una posibilidad futura, sin efectos en el momento presente. Por otro lado, la constitución del usufructo sucesivo no sería libremente revocable por el primer usufructuario, mientras que, en tanto no fallezca, el usufructuario puede usar de su facultad por testamento y, si en un momento posterior cambia de opinión, bien puede mediante nuevo testamento cambiar sus disposiciones. O sea, que siendo tan diferentes las consecuencias jurídicas en ambos casos, bien pueden, en el libre ejercicio de su voluntad dispositiva, los otorgantes de la escritura configurar su voluntad como mejor les convenga, sin necesidad de ajustarse a disposición alguna del Código civil, siempre y cuando no contravengan ninguna norma imperativa de este o cualquier otro cuerpo legal. En todo caso, aunque el negocio formalizado en la escritura careciese de tipicidad legal, no carece de tipicidad reconocida por la doctrina. Así, Pedro Ávila Navarro, Notario y Registrador de la Propiedad, en su obra conocidísima y utilizadísima en el ámbito notarial «Formularios Notariales» (Ed. Bosch, 2012) contiene en su tomo II, página 621, el formulario número 30.07, que precisamente titula «Disposición mortis causa del usufructo», como reconocimiento no solo de la validez de tal pacto, sino de su uso con relativa frecuencia, especialmente, como en el caso de la escritura de que aquí se trata, en favor del cónyuge, para salvaguardar, a pesar de la donación del bien, el usufructo del cónyuge viudo en caso de darse la premoriencia del donante. Y aunque pudiera argumentarse que Ávila Navarro solo reconoce la validez y legalidad del pacto, pero no su inscribibilidad, esta va de suyo, pues si no fuese inscribible el pacto, cualquier inscripción de derechos transmitidos por el nudo propietario e inscritos antes del fallecimiento del usufructuario primitivo, dejaría sin efectividad práctica alguna el citado pacto, como ya se ha argumentado. Así las cosas, entra en juego con todo su vigor la Regla Sexta del artículo 51 del Reglamento Hipotecario (curiosa y contradictoriamente aludido por el Registrador en su calificación negativa para fundamentar esta), del que subrayarnos lo que aquí interesa: «Sexta.—Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se luirá expresión circunstanciada de todo lo que, serán el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso las estipulaciones cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real.» Y, como ya se ha argumentado extensamente en los párrafos precedentes, la trascendencia real del pacto es manifiestamente evidente». Mediante escrito de 5 de junio de 2019, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 348, 392, 467, 469, 470, 480, 513, 521, 523, 594, 609, 639, 640, 647 y 1648.2.º del Código Civil; 2, 9, 11, 23, 37, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 7 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de octubre de 1919, 25 de junio de 1943, 2 de junio de 1952 y 27 de mayo de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 1966, 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987, 21 de enero de 1991, 4 de marzo de 1993, 6 de marzo de 2001, 9 y 11 de julio de 2005, 4 de mayo de 2009, 14 de junio de 2010, 21 de diciembre de 2011, 19 de diciembre de 2013, 10 de abril de 2014, 25 de febrero de 2015, 18 de febrero de 2016, 17 de abril de 2017 y 24 de enero y 8 de noviembre de 2018. 1. Por el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura mediante la cual la propietaria de determinadas fincas dona a su hija la nuda propiedad de aquellas, reservándose a favor de su esposo el usufructo y el derecho a disponer por testamento del mismo. El registrador suspende la inscripción del derecho que se atribuye al esposo de la donante para disponer por testamento del usufructo referido porque no se constituye expresamente un usufructo sucesivo entre los consortes conforme al artículo 521 del Código Civil, sino que únicamente hace constar la mera facultad para disponer del usufructo tras la muerte de la donante en testamento, y conforme a lo dispuesto en el artículo 513 del Código Civil el usufructo se extingue por muerte del usufructuario. 2. Debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de «numerus apertus» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales

no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de trascendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.º del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc. (cfr. Resoluciones de 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987 y 4 de marzo de 1993, entre otras). Concretamente, respecto del usufructo, este Centro ha afirmado «que nuestro derecho acoge y ampara el principio de la autonomía de la voluntad en la configuración de los derechos reales, especialmente de los tipificados, salvo las concretas limitaciones que emanan de normas imperativas o de la propia estructura del derecho real afectado, lo que se traduce en el asentamiento y el reconocimiento del postulado de la libre configuración y desenvolvimiento de un derecho real típico, como es el usufructo, y por ello de las distintas titularidades que concurren en torno al gravamen usufructuario, sea éste único o plural, sucesivo o simultáneo, puro o expectante o condicional, sin más límite que la concurrencia de una causa justificativa, es decir, que obedezca a una razón económica o goce de racionalidad económica, y que respete, sin desdibujarlo, el esquema o estructura básica de la institución» (Resolución de 21 de diciembre de 2011). Es cierto que, como afirma el registrador en su calificación, según el artículo 513.1.º del Código Civil, el usufructo se extingue por fallecimiento del usufructuario. Pero este carácter vitalicio del usufructo no es esencial al mismo; no cabe entender dicha norma como estructural de tal derecho e imperativa, como resulta de la regulación legal del mismo, que admite la pervivencia de la desmembración del dominio en usufructo y nuda propiedad aun después del fallecimiento del usufructuario (cfr. artículos 467, 469, 521 y 640 del Código Civil). Así lo ha admitido el Tribunal Supremo que, en Sentencia de 2 de junio de 1952 afirmó que «como enseña la jurisprudencia de esta Sala, el usufructo es un derecho eminentemente personal, extinguiéndose por la muerte del usufructuario a no ser que por excepción que permite el artículo 469 del citado Cuerpo Legal el título constitutivo autorice su transmisión a ulteriores personas». También ha admitido el Alto Tribunal que en el título constitutivo del usufructo se establezca un plazo de duración superior a la vida del usufructuario, permitiendo su transmisión a otras personas (vid. Sentencia de 1 de octubre de 1919). Desde el punto de vista estructural, no se ve obstáculo que impida al constituyente del usufructo disponer que en caso de fallecimiento del usufructuario no se extinga el usufructo, sino que consiente la transmisión de este derecho todavía desgajado del dominio. 3. En el presente caso, también opone el registrador el principio de especialidad registral conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Debe tenerse en cuenta que, como afirmó esta Dirección General en la Resolución de 14 de junio de 2010, en un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídica real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dispone el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario, que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Como ha expresado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 2009, la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros. Más recientemente, este Centro Directivo en la Resolución de 25 de febrero de 2015, considera que «...el principio de especialidad o determinación..., según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, exige que no exista atisbo de duda sobre los elementos esenciales del derecho real inscrito..., sin que el registrador pueda hacer deducciones o presunciones, ya que la oscuridad de los pronunciamientos registrales puede acarrear graves consecuencias para la seguridad del tráfico porque quien consultase los asientos del Registro no podría conocer por los datos de los mismos cuál es el alcance, contenido y extensión del derecho inscrito». Esta exigencia aumenta en relación con los derechos atípicos que se puedan constituir al amparo del principio de la autonomía de la voluntad. El poder de configuración de nuevos derechos reales basado en la autonomía de la voluntad para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social tiene en este sentido dos límites, uno negativo y otro positivo. En razón del primero, como señaló la citada Resolución de 14 de junio de 2010 recogiendo abundante doctrina anterior, se impone como fundamental límite «el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatez, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado». O como afirma la Resolución de 4 de marzo de 1993, y ha reiterado recientemente la de 19 de diciembre de 2013, en este ámbito la autonomía de la voluntad «tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc.». Y en virtud del límite positivo, se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para lograr el amparo registral (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) en los derechos reales atípicos, por definición, no puede integrarse por la aplicación supletoria de las previsiones legales –cfr. Resolución de 10 de abril de 2014–. 4. Hechas las anteriores aclaraciones sobre la posibilidad de modalizar en el título constitutivo el derecho de usufructo ampliando la duración del mismo más allá de la muerte del usufructuario, ningún reparo existe para que, al constituirlo la donante por vía de «deductio», la misma constituyente se reserve la facultad de disponer del mismo, no ya por acto «inter vivos» (cfr. artículo 480 del Código Civil y 107 de la Ley Hipotecaria) sino por testamento. De lo pactado en la escritura calificada resulta que tal como ha sido configurado el derecho de usufructo reservado por la constituyente con esa facultad de disponer del mismo «mortis causa» se respetan los límites estructurales de todo derecho real. Y con su reflejo registral la inmediatez, absolutividad, reipersecutoriedad, preferencia y exclusión propias de los derechos reales quedan aseguradas, conforme a lo establecido en el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria y en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, en tanto en cuanto cualquiera que sea el

propietario poseedor de las fincas referidas podrá la donante no solo ejercitar el usufructo sino también el «ius disponendi» sobre el mismo en su testamento. Por otra parte, no puede negarse que esa misma configuración del usufructo tenga justificación (la «razón guisada» a la que se referían las Partidas respecto de las prohibiciones de disponer). Como afirma el recurrente, es lícito que la constituyente del usufructo, frente a la posibilidad de disponer con efectos de presente el usufructo sucesivo en favor de su cónyuge (vid. artículos 469 y 521 del Código Civil), prefiera reservarse la posibilidad de transmitir a éste vía testamentaria –y con eficacia «erga omnes»– el usufructo que se ha reservado al donar la nuda propiedad de las fincas referidas. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, 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, 9 de agosto de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15545.pdf>

- R. 09-08-2019.- R.P. Guadalajara Nº 3.- **DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL EXPEDIENTE NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.** La Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en el Registro que una determinada finca linda con una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinda la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. El registrador objeta que no consta que el titular registral tenga conocimiento, ni preste consentimiento a la nota marginal (arts. 1 y 38 LH). La Dirección reitera la importancia de la protección registral que la Ley otorga al dominio público, inscrito o no (ver, por ejemplo, R. 15.03.2016 y R. 12.04.2016); pero señala también que un principio básico del Derecho hipotecario es el de tracto sucesivo (art. 20 LH), que exige para la modificación del Registro que el titular registral haya prestado su consentimiento «o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión»; en el caso concreto «no consta que se haya dado traslado del expediente administrativo al titular registral de la finca afectada». Al margen del recurso, la Dirección dice que «no procede ahora pronunciarse, dado que el registrador no lo ha planteado en su nota de calificación, sobre si puede practicarse una nota marginal de estas características, por la que se anunciaría la posibilidad, prevista legalmente, de que una finca registral pueda verse hipotéticamente afectada por un eventual deslinde administrativo de una vía pecuaria con la que dicha finca colinda». R. 09.08.2019 (Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Guadalajara-3) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 9 de agosto 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 Guadalajara n.º 3 a practicar una nota marginal. En el recurso interpuesto por don A. L. B., jefe del Servicio Forestal de la Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Guadalajara número 3, don Eduardo de la Barrera Arriola, a practicar una nota marginal. Hechos I Mediante escrito fechado en Toledo el 24 de abril de 2019, por don A. L. B., jefe de Servicio Forestal, Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, se solicita que se practique nota al margen de la inscripción de la finca registral número 2.402 de Fontanar, Código Registral Único 19010000183731, con referencia catastral 19138A001004040000JZ, en la que la finca citada colinda con (...), vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y en un futuro deslinda la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. II El referido escrito se presentó en el Registro de la Propiedad de Guadalajara número 3, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Calificado el documento arriba indicado, no puede practicarse la anotación solicitada por observarse los siguientes defectos: -Falta consentimiento del titular registral. Hechos: I.–Con fecha 30 de abril de 2019, se presenta escrito fechado en Toledo el 24 de abril de 2019, por don A. L. B., Jefe de Servicio Forestal, Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se solicita nota al margen de la inscripción de la finca registral número 2402 de Fontanar, Código Registral Único 19010000183731, con referencia catastral 19138A001004040000JZ propiedad de A. H. T., en la que la finca citada colinda con la (...), vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y en un futuro deslinda la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Fundamentos de Derecho: No se practica la nota marginal solicitada por observarse los siguientes defectos: Que del documento no se desprende que el titular registral tenga conocimiento, ni preste consentimiento a la inscripción de la nota marginal de conformidad con lo establecido en el artículo 1 y 38 de la Ley Hipotecaria. Por las razones expuestas, se acuerda suspender la nota marginal ordenada. (...). Guadalajara. 8 de mayo de 2019. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador: Eduardo de la Barrera Arriola)». Contra la anterior nota de calificación, don A. L. B., jefe del Servicio Forestal de la Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos: «Motivos. 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 en su artículo 10.1 dice “La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad”. Por lo tanto, actualmente cuando se realiza una inscripción en el Registro se coordina gráficamente con la cartografía catastral, con lo que la finca queda georreferenciada de forma inequívoca. El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo cuyo origen y principal uso hasta la citada Ley 13/2015 había sido el tributario. En consecuencia, la cartografía catastral a menudo no refleja con exactitud la situación legal de los terrenos de las vías pecuarias. Comparando la cartografía catastral con la elaborada para la protección, conservación y gestión de las Vías Pecuarias y Montes de Utilidad Pública por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en la cartografía catastral la mayor parte de las Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha no tienen su anchura legal, pues han sido invadidas por las parcelas colindantes. Entre las competencias de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se encuentran la protección, conservación y gestión de los bienes de dominio público: montes y vías

pecuarias. La situación actual, en cuanto a la defensa de la propiedad de las vías pecuarias en Castilla-La Mancha, es aproximadamente la siguiente: - Vías Pecuarias Clasificadas: 14.500Km (56.000ha) - Vías Pecuarias Deslindadas: 3.200Km (17.800ha) - Vías Pecuarias digitalizadas, en proceso de actualización catastral: 2.200Km (14.200ha). - Sólo un 6% de la superficie de las Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha (3.200ha) está inscrita en los Registros de la Propiedad - También existen algunos términos municipales con vías pecuarias sin clasificar. Por lo tanto, las notas marginales solicitadas son imprescindibles para evitar la buena fe exigida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en las posteriores transacciones onerosas, manteniendo de esta forma la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha la posibilidad de recuperar el Dominio Público Pecuario mediante futuros deslindes. Lo que está sucediendo, en ausencia de estas notas marginales es que se inscriben derechos y pueden consolidarse, por la vía del artículo 34 (adquisición de buena fe a título oneroso), intrusiones en terrenos del dominio público que pasan a manos de los colindantes, con la consiguiente pérdida de patrimonio público a favor de unos pocos particulares (ver art. 21.8 de la Ley 43/2003 de Montes). Entendemos que, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador puede hacer constar, bajo su responsabilidad, como medida de colaboración en la defensa del dominio público, sin necesidad del consentimiento del titular registral, nota marginal en la que se aclare la situación de la finca inmatriculada. A modo de ejemplo, se adjunta copia de notas marginales inscritas por los Registros de la Propiedad de Belmonte, Manzanares y Pastrana-Sacedón para casos similares a los que se tratan en este recurso (...). IV El registrador de la Propiedad de Guadalajara número 3, don Eduardo de la Barrera Arriola, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1.3.º, 18, 20, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 36.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 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; 36 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; 10.1 de la Ley 6/1985, de 13 de noviembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha; 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 13 de marzo y 8 de mayo de 2012, 11 de marzo, 10 de julio y 17 de septiembre de 2014, 25 de marzo de 2015, 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 10 de abril de 2017, 30 de noviembre de 2018 y 2 de enero, 14 de mayo y 12 de junio de 2019 1. En el presente recurso debe decidirse si puede accederse a la práctica de una nota marginal por la que la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en relación con una concreta finca registral, que colinda con una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinda la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. El registrador se opone a practicar dicha nota marginal porque del documento no se desprende que el titular registral tenga conocimiento, ni preste consentimiento a la inscripción de la nota marginal de conformidad con lo establecido en el artículo 1 y 38 de la Ley Hipotecaria. 2. Como cuestión previa debe contestarse a la apreciación recogida en el escrito de recurso respecto a la circunstancia de que esta misma nota marginal haya sido practicada en otros Registros de la Propiedad. Es preciso recordar que 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 (vid., por todas, Resoluciones de 13 de marzo y 8 de mayo de 2012, 11 de marzo y 10 de julio de 2014 y 25 de marzo de 2015). De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica, ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores, como lo es este expediente de recurso, garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación. 3. Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, 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, 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 solo 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 misma 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. Por ello las Administraciones Públicas disponen en la actualidad de dos herramientas para conseguir la tutela y protección del dominio público a través del Registro de la Propiedad. En primer lugar, según se establece en la legislación sobre el patrimonio público (vid artículos 36.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 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, 36 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y 10.1 de la Ley 6/1985, de 13 de noviembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha), cumpliendo con la obligación impuesta a todas las Administraciones para que inscriban sus bienes, tanto los patrimoniales como los de dominio público, en el Registro de la Propiedad. Y, en segundo lugar, facilitando al Registro de la Propiedad la información gráfica de los bienes demaniales, para que el registrador pueda incorporarla a su aplicación informática de tratamiento de bases gráficas y así poder tenerla en cuenta en su función calificadora incluso en los casos en que dichos bienes no estén inscritos a nombre de la respectiva Administración Pública. 4. En el presente caso ha de decidirse acerca de la pretensión de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de que se haga constar, en relación con una concreta finca registral que colinda con una vía pecuaria clasificada, que esta no está deslindada, y que en un futuro deslinda la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. No procede ahora pronunciarse, dado que el registrador no lo ha planteado en su nota de calificación, sobre si puede practicarse una nota marginal de estas características, por la que se anunciaría la posibilidad, prevista legalmente, de que una finca registral pueda verse hipotéticamente afectada por un eventual deslinde administrativo de una vía pecuaria con la que dicha finca colinda. El defecto apuntado por el registrador se basa en el hecho de que el titular registral de la finca afectada no ha tenido conocimiento ni ha prestado su consentimiento a la práctica de la referida nota marginal. 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) y que este haya prestado su consentimiento o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión. Solo 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. Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo incluso cuando de la calificación de documentos judiciales se trata (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar 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» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014). Dado que en este caso no consta que se haya dado traslado al titular registral de la finca afectada del expediente administrativo del que ha resultado la solicitud de práctica de la señalada nota marginal, de acuerdo con los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo, procede confirmar la calificación impugnada. 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, 9 de agosto de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15547.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15548.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15549.pdf>

- R. 09-08-2019.- R.P. Madrid N° 25.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL REGISTRADOR NO DEBE CONTROLAR LOS PLAZOS DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CESIÓN DEL REMATE.** Se plantea «si, cuando en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, la cesión del remate se efectúa habiendo transcurrido más de cuarenta días, plazo señalado por la Ley y concedido al ejecutante [art. 670.1 LEC], es necesario otorgar escritura pública y en consecuencia liquidar las dos transmisiones que se producen, la de la adjudicación en subasta y la posterior derivada de la cesión, al considerar el registrador extemporánea dicha cesión». Dice la Dirección que «la cuestión de fondo estriba en determinar si la calificación registral, teniendo en cuenta su limitación cuando se trata de documentos judiciales, conforme al art. 100 RH, puede extenderse a la comprobación de extemporaneidad o no de los trámites procesales»; y concluye que «la calificación se extiende de manera especial a los extremos señalados por el art. 132 LH, [...] entre estos extremos no figura el control del cumplimiento de estos plazos, que se desarrollan íntegramente en sede judicial. En consecuencia, el defecto observado debe decaer». R. 09.08.2019 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 9 de agosto 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 Madrid n.º 25, por la que se suspende inscripción de un auto de adjudicación dictado en autos de ejecución hipotecaria. En el recurso interpuesto por doña S. V. S., en representación de «Buildingcenter, S.A.U.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales y Moreno, por la que se suspende inscripción de un auto de adjudicación dictado en autos de ejecución hipotecaria número 1252/2011, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid. Hechos I En decreto de adjudicación en pública subasta de fecha 6 de febrero de 2014 y el de rectificación del mismo de 10 de octubre de 2017, del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, autos de ejecución hipotecaria número 1252/2011, seguidos a instancia de la entidad «CaixaBank, S.A.», sucesora de la «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona», contra la entidad «Paco Gavela, S.L.» y doña C. V. L., se adjudica la finca 15.898 del Registro de la Propiedad de Madrid número 25, a la entidad «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona», cuyo remate fue cedido a la entidad «Buildingcenter, S.A.U.». II Presentada la anterior documentación junto con el mandamiento cancelatorio de fecha 22 de enero de 2018, por el que se ordena la cancelación de la hipoteca objeto de ejecución y las cargas posteriores y una instancia suscrita en Barcelona el 31 de enero de 2018 por don F. B. C., en nombre de la entidad cesionaria «Buildingcenter, S.A.», por la que manifiesta que en el momento de la adjudicación, la finca se hallaba libre de arrendatarios y testimonio de 18 de

abril de 2018 de un decreto de 26 de marzo de 2018, por el que se adicionan el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas expedidos en dicho procedimiento para hacer constar que la fecha en la que se efectuó la cesión de remate de la parte actora a favor de la mercantil cesionaria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el decreto de 10 de octubre de 2017, por el que se rectifica el decreto de 6 de febrero de 2014, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25, fue objeto de la siguiente calificación: «Calificados nuevamente y conjuntamente el testimonio de 22 de enero de 2018 del decreto de adjudicación en pública subasta de 6 de febrero de 2014 del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid y del de rectificación del mismo de 10 de octubre de 2017, autos de ejecución hipotecaria número 1252/2011 seguidos a instancia de la entidad CaixaBank, S.A., sucesora de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la entidad Paco Gavela, S.L., y doña C. V. L., por el que se adjudica la finca 15.898 de este Registro de la Propiedad, a la entidad Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, cuyo remate fue cedido a la entidad Buildingcenter, S.A.U., y el mandamiento cancelatorio de igual fecha 22 de enero de 2018, por el que se ordena la cancelación de la hipoteca objeto de ejecución y de las cargas posteriores, con las cartas de pago correspondientes a la autoliquidación de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a nombre de Buildingcenter, y la comunicación realizada a los efectos del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, cuyos testimonio y mandamiento han de despacharse conjuntamente. Se acompaña una instancia suscrita en Barcelona el 31 de enero de 2018 por don F. B. C., en nombre de la entidad cesionaria Buildingcenter, S.A., con la firma legitimada el mismo día por el Notario de Barcelona don Gonzalo Veciana García Boente, por la que manifiesta que en el momento de la adjudicación, la finca se hallaba libre de arrendatarios; se acompaña testimonio de 18 de abril de 2018 de un decreto de 26 de marzo de 2018, por el que se adicionan el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas expedidos en dicho procedimiento para hacer constar que la fecha en la que se efectuó la cesión de remate de la parte actora a favor de la mercantil cesionaria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el Decreto de 10 de octubre de 2017, por el que se rectifica el decreto de 6 de febrero de 2014. A los documentos indicados se acompaña un duplicado del testimonio del decreto de adjudicación, y dos duplicados del mandamiento cancelatorio, ambos de fecha 29 de enero de 2019, junto con una diligencia de la presentación telemática de la declaración tributaria correspondiente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, correspondiente a la autoliquidación de la cesión de remate efectuada por Buildingcenter, SAU, de fecha 4 de febrero de 2019. Y se acompaña una instancia de 11 de marzo de 2019 suscrita por don C. B. G., en nombre y representación de Buildingcenter, SAU, en la que hace constar que esta parte aporta dos liquidaciones, una en la que se liquida la transmisión por enajenación en subasta judicial al adjudicatario del remate, y una segunda transmisión patrimonial no sujeta al impuesto por la transmisión del cesionario.» A la vista de los documentos indicados se suspende la inscripción y las cancelaciones ordenadas por los siguientes Hechos, Defecto y Fundamentos de Derecho: Hechos: Los referidos testimonio del decreto de adjudicación y Mandamiento cancelatorio fueron presentados en este Registro el día 13 de febrero de 2018, según los asientos 634 y 635 del Diario 124, los cuales fueron calificados con fecha 7 de marzo de 2018, y aportado posteriormente el testimonio de 18 de abril de 2018 del decreto de adición de 26 de marzo de 2018, fueron calificados nuevamente con fecha 22 de mayo de 2018. Los asientos 634 y 635 del Diario 124 caducaron y fueron cancelados, y los documentos se presentaron nuevamente el día 6 de febrero de 2019, motivando los asientos de presentación 1370 y 1371 del Diario 127. Se acompañó el mismo día el duplicado del testimonio del decreto de adjudicación, y dos duplicados del mandamiento cancelatorio, ambos de fecha 29 de enero de 2019, junto con la diligencia de la presentación telemática de la declaración tributaria correspondiente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, correspondiente a la autoliquidación de la cesión de remate efectuada por Buildingcenter, SAU, de fecha 4 de febrero de 2019. La instancia suscrita en Barcelona el 31 de enero de 2018 por la que se indica que la finca se hallaba libre de arrendatarios, anteriormente indicada, fue recibida en este Registro el día 26 de febrero de 2019. Y día 13 de marzo actual se recibió en este Registro la instancia suscrita por don C. B. G., en nombre y representación de Buildingcenter, SAU, el 11 de marzo de 2019. Defectos y fundamentos de Derecho: 1.- Como se indicó en las notas de calificación de fecha 7 de marzo y 22 de mayo de 2018, según el decreto de adjudicación de fecha 6 de febrero de 2014 y el de rectificación del mismo de 10 de octubre de 2017, la finca se adjudicó a la entidad ejecutante Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, actualmente CaixaBank, S.A., y se le concedió el plazo de cuarenta días a fin de que pudiera ceder el remate a un tercero en la forma establecida en el apartado 3 del art. 647 de la LEC; según el testimonio de fecha 22 de enero de 2018, el remate fue cedido a Buildingcenter, SAU; y según el testimonio de 18 de abril de 2018 del decreto de adición de 26 de marzo de 2011, la fecha en la que se efectuó la cesión de remate de la parte actora a favor de la mercantil cesionaria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el decreto de 10 de octubre de 2017, por la que se rectificaba el decreto de 6 de febrero de 2014. Pero resulta que entre el 10 de octubre de 2017, fecha del decreto de rectificación, y el 20 de diciembre de 2017, fecha de la cesión, han transcurrido más de cuarenta días hábiles, por lo que dicha cesión de remate es extemporánea, pues debería haberse efectuado en el plazo de los cuarenta días siguientes a la fecha del remate, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, o incluso, como se indica, desde la fecha del decreto de rectificación de 10 de octubre de 2017 (art. 655.2 y 647.3 LEC). El pago debe hacerse en el plazo señalado por la ley desde la adjudicación (art 671 y 670 LEC), es decir, dentro de los 40 días siguientes al cierre de la subasta. Cuando se trata de cesiones de remate temporáneas el auto de adjudicación sustituye la escritura pública por el mismo motivo que el Juez sustituye forzosamente al deudor realizando una sustitución instrumental y librando al efecto un título inscribible en el Registro de la Propiedad, pero en las cesiones extemporáneas el Letrado de la Administración de Justicia no puede sustituir al adjudicatario y cesionario, por lo que es necesaria escritura pública por tratarse de una venta voluntaria. En las adjudicaciones en subasta en las que el remate se cede a un tercero, como ocurre en el presente caso, se entiende la existencia de una transmisión cuando la declaración de esta circunstancia se haga antes o simultáneamente a la adjudicación, pero si se realiza con posterioridad le consideran producidos dos hechos imponibles. En este caso, el primero de ellos no se ha autoliquidado, (artículo 254 LS), por lo que no puede practicarse ninguna inscripción. En este sentido, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales dice: “Si la enajenación tuviere lugar en subasta judicial y el postor a quién se adjudicó el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo; en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá lugar lo dispuesto en este apartado y se, liquidarán dos transmisiones distintas: una al adjudicatario del remate y otra al cesionario de aquél.” Si bien, se acompañan duplicados del testimonio y del mandamiento, junto con una diligencia de presentación telemática de la declaración tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos

Jurídicos Documentados, correspondiente a la autoliquidación de la cesión de remate efectuada por Buildingcenter, SAU, de fecha 4 de febrero de 2019, y la instancia suscrita por don C. B. G., en nombre y representación de Buildingcenter, SAU, el 11 de marzo de 2019, en la que hace constar que “esta parte aporta dos liquidaciones, una en la que se liquida la transmisión, por enajenación en subasta judicial al adjudicatario del remate, y una segunda transmisión patrimonial no sujeta al impuesto por la transmisión del cesionario.”; ello no solventa el problema de fondo señalado, puesto que al ser una cesión extemporánea, el Letrado de la Administración de Justicia no puede sustituir al transmitente y adquirente, por lo que es necesaria una escritura pública. Artículos 18, 30 y 132 de la Ley Hipotecaria, 98, 100 del Reglamento Hipotecario, 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por el Real Decreto-Ley 8/2011 de 1 de julio, BOE 7 de julio, artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y normas concordantes. 2.–La instancia suscrita por don C. B. G., en nombre y representación de Buildingcenter, SAU, el 11 de marzo de 2019, a la que acompañan los poderes que se indican en la misma, además de ser insuficiente, según ha quedado expuesta, no tiene la firma legitimada notarialmente, por lo que no puede tener acceso al Registro, conforme los artículos 3, 103 penúltimo de la Ley Hipotecaria, 110 y 166.1 del Reglamento Hipotecario, y normas concordantes. Quedan archivados duplicados del mandamiento en el legajo correspondiente. La presente nota de calificación determina la prórroga del asiento de presentación por 60 días hábiles a partir de la notificación conforme al artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación podrá (...) Madrid, 20 de marzo de 2019. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Juan Carlos Rubiales y Moreno con firma electrónica reconocida». Solicitada calificación sustitutoria, ésta recayó en el registrador de la Propiedad de Algete, don Ernesto Calmarza Cuencas, quien después de acordar la inadmisión de la calificación sustitutoria al haberse interpuesto fuera de plazo, señala que, no obstante, en cuanto al fondo del asunto confirma en todos sus extremos la nota de calificación. IV Contra la nota de calificación sustituida, doña S. V. S. en representación de «Buildingcenter, S.A.U.», interpone recurso en el que resumidamente expone: I.–Que con fecha 22 de enero de 2018, en el seno de la Ejecución Hipotecaria 1252/2011 seguida ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid a instancia de la entidad Caixabank, S.A., sucesora de la Caixa d’Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la entidad Paco Gavela, S.L. y Doña C. V. L., el Letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado expidió testimonio del Decreto de 6 febrero de 2014 junto con el de rectificación del mismo de 10 de octubre de 2017, por el que se adjudica a la finca 15.898 del Registro de la Propiedad n.º 25 de Madrid a la entidad Buildingcenter, S.A.U., por la suma de ciento doce mil setenta y cinco euros (112.075,00 euros). II.–Que dicho testimonio junto al mandamiento de cancelación de cargas expedido por duplicado en igual fecha (22 de enero de 2018) y las cartas de pago correspondientes a la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados efectuadas por la adjudicataria Buildingcenter, S.A.U, fueron presentados el 13 febrero de 2018 para su inscripción ante el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 25. III.–Que con fecha 9 de marzo de 2018, el Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 25 suspendió la inscripción solicitada mediante Calificación Registral Negativa (...) (primera calificación negativa), El defecto puesto de manifiesto en dicha de nota de calificación consistía en que “no consta en dicho testimonio la fecha de cesión de remate, ni, por tanto, si está o no dentro de los cuarenta días desde el decreto de adjudicación o en su caso desde la aprobación de costas y liquidación de intereses, por lo que si no se ha efectuado previa o simultáneamente al remate o en su caso a la aprobación de costas y liquidación de intereses, es decir dentro los cuarenta días siguientes al cierre de la subasta, dicha cesión es extemporánea”. La misma calificación indica cómo debe subsanarse el citado defecto: “Por lo tanto, debe indicarse la fecha de la cesión y esta debe estar dentro del plazo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil”. IV.–Que a instancia de esta parte, y con objeto de subsanar el defecto transcrito en el apartado anterior, con fecha 26 de marzo de 2018 el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid dicta un nuevo Decreto por el que se acuerda adicionar el testimonio del decreto de adjudicación y los mandamientos de cancelación de cargas, dictados el 9 de enero de 2018, en los siguientes términos: “La fecha en que se efectuó, la cesión de remate de la parte adora a la mercantil cesión aia, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el Decreto de 10-10-2011, por el que se rectificaba el Decreto de fecha 6-2-2014. Firme la presente resolución, expídase testimonio para que surta los efectos procedentes para su inscripción en el Registro de la Propiedad número 25 de los de Madrid”. V.–Presentado al Registro de la Propiedad de Madrid n.º 25 nuevamente el testimonio descrito en el Antecedente I de este recurso gubernativo, junto con otro testimonio expedido el 18 de abril de 2018 del Decreto de adición descrito en el apartado anterior, con fecha 22 de mayo de 2018 el citado Registro vuelve a suspender la inscripción y las cancelaciones ordenadas por la autoridad judicial mediante Calificación Registral Negativa (...) (segunda calificación negativa) sustentada en siguientes defectos: i. En primer lugar que “...según el testimonio de fecha 22 de enero de 2018 el remate fue cedido a Buildingcenter, S.A.U.; y según el testimonio de 18 de abril de 2018 del decreto de adición de 26 de marzo de 2018, la fecha en la que se efectuó la cesión de remate de la parte actora a favor de la mercantil cesionaria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el decreto de 10 de octubre de 2017, por el que se rectificaba el decreto de 6 de febrero de 2014. Pero resulta que entre el 10 de octubre de 2017, fecha del decreto de rectificación, y el 20 de diciembre de 2017, fecha de la cesión, han transcurrido más de cuarenta días hábiles, por lo que dicha cesión de remate es extemporánea, pues debería haberse efectuado en el plazo de los cuarenta días siguientes a la fecha del remate, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, o incluso, como se indica, desde la fecha del decreto de rectificación de 10 de octubre de 2017 (art. 655.2 y 647.3 LEC)... ii. Para a continuación añadir que “En las adjudicaciones en subasta en las que el remate se cede a un tercero, como ocurre en el presenta caso, se entiende la existencia de una transmisión cuando la declaración de esta circunstancia se haga antes o simultáneamente a la adjudicación, pero si se realiza con posterioridad se considerarán producidos dos hechos imponibles. En este caso el primero de ellos no se ha autoliquidado, (artículo 254 LH), por lo que no puede practicarse ninguna inscripción. En este sentido, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales dice: “Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para cederse formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél.” iii. Aunque en esta segunda nota de calificación nada se indica acerca de si los defectos puestos de manifiesto son insubsanables o subsanables, desde el Registro de Madrid n.º 25 se indica a los abogados y gestores de Buildingcenter, S.A.U. que el problema es meramente fiscal (art. 254 LH) y que, por tanto, sería subsanable con una instancia dirigida tanto a la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid como al Registro de la Propiedad en la que Caixabank, S.A. (como acreedora hipotecaria y ejecutante a cuyo favor se aprueba inicialmente el remate)



y Buildingcenter, S.A.U. (como cesionaria del remate), deben reconocer la existencia de una doble transmisión con motivo de la cesión de remate (extemporánea según el Registro n.º 25), acompañando a dicha instancia un nuevo modelo 600/601 de autoliquidación en el que figure como sujeto pasivo Caixabank, S.A. y, de ese forma, se completen las obligaciones tributarias que resultan del decreto de adjudicación que se presenta a inscribir (...) borrador de instancia en blanco que se facilitó por el Registro n.º 25 de Madrid para facilitar la subsanación del defecto y la Inscripción del decreto de adjudicación, en el que A sería la cedente (Caixabank, S.A.) y B la cesionaria (Buildingcenter, S.A.U). VI.–Obviamente Caixabank, S.A. y Buildingcenter, S.A.U. rechazaron tal planteamiento por considerar que el Registrador se estaba extralimitando tanto en lo que respecta al alcance de la función de calificación que legalmente tiene atribuida en el caso de documentos judiciales, como en la del control de la tributación que llevan aparejada dichos documentos judiciales. No obstante, y pese a que, con toda la razón, el Letrado de la Administración de Justicia de Juzgado n.º 31 se negaba a hacer ninguna adición más al Decreto de adjudicación que permitiera su inscripción, sí que accedió a expedir, con fecha 29 de enero de 2019 un segundo testimonio del decreto de adjudicación, junto con dos duplicados del mandamiento de cancelación de cargas, con objeto de poder liquidar ante la Comunidad de Madrid la cesión de remate de Caixabank, S.A. a Buildingcenter, S.A.U. como operación no sujeta por aplicación del mismo artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales que cita el Registro en su segunda calificación negativa, autoliquidación que se efectuó de forma telemática el 4 de febrero de 2019. VII.–Con fecha 6 de febrero de 2019 se presenta por tercera vez el título inscribible con esa nueva autoliquidación de 4 de febrero de 2019, y nuevamente el Registro de Madrid n.º 25 suspende, con fecha 20 de marzo de 2019, la inscripción de la adjudicación y de las cancelaciones acordadas por la autoridad judicial mediante Calificación Registral Negativa (...) (tercera calificación negativa). En esta tercera calificación negativa se reiteran los defectos ya puestos de manifiesto en la segunda acerca de la extemporaneidad de la cesión (arts. 655.2 y 647,3 LEC) y, la existencia de una doble transmisión y un doble hecho imponible (art. 20 RITP); pero puesto que al haberse aportado dos autoliquidaciones ya no resulta oponible el art. 254 LH se incorporan este nuevo motivo que impide inscribir la resolución judicial: “Cuando se trata de cesiones de remate temporáneas el auto de adjudicación sustituye a la escritura pública por el mismo motivo que el Juez sustituye forzosamente al deudor realizando una sustitución instrumental y librando al efecto un título inscribible en el Registro de la Propiedad, pero en las cesiones extemporáneas el Letrado de la Administración de Justicia no puede sustituir al adjudicatario y cesionario, por lo que es necesaria escritura pública por tratarse de una venta voluntaria.” (...) “Si bien, se acompañan duplicados del testimonio y del mandamiento, junto con una diligencia de la presentación telemática de la declaración tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, correspondiente a la autoliquidación de la cesión de remate efectuada por Buildingcenter, SAU, de fecha 4 de febrero de 2019, y la instancia suscrita por don C. B. G., en nombre y representación de Buildingcenter, SAU, el 11 de marzo de 2019, (...); ello no solventa el problema de fondo señalado, puesto que al ser una cesión extemporánea, el Letrado de la Administración de Justicia no puede sustituir al transmitente y adquirente, por lo que es necesaria escritura pública.” VIII.–Que se solicitó calificación substitutiva de acuerdo con lo previsto en los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 3.1. y ss. del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto ante el Registro de la Propiedad n.º 1 de Algete, el cual confirmó la calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 25, según escrito de fecha 7 de mayo de 2019 (notificado el 7 de mayo de 2019) (...) IX.–(...) X.–Que los interesados no están conformes con la calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 25. XI.–Que, dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación del registrador sustituto, se formula el presente recurso contra la Nota de Calificación Negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 25 de 20 de marzo de 2019 sobre la base de los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes: Antecedentes de hecho: Los Antecedentes de Hecho necesarios para resolución de este recurso son los descritos en los Expositivos I a VIII del presente recurso y los que resultan del título judicial que se pretende inscribir (testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas), a los que cabe añadir los siguientes: I. Debe ponerse en contexto la calificación registral objeto de este recurso señalando que la demanda de ejecución hipotecarla que inició el procedimiento de ejecución hipotecarla 1252/2011 está fechada el 27 de mayo 2011, el Auto por el acordó despachar ejecución contra la finca 15.898 del Registro de la Propiedad n.º 25 de Madrid es de fecha 23 de diciembre de 2011 y la fecha en la que se expide el testimonio del Decreto objeto de la calificación negativa que se recurre por medio del presente escrito fue el 22 de enero de 2018. Se trata por tanto de una ejecución hipotecaria cuya tramitación procesal se prolongado durante más de seis años y medio, superando con creces los plazos medios para la tramitación de una ejecución hipotecaria. II. Que a efectos de los dispuesto en el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales deben tenerse en cuenta las siguientes fechas: i. La subasta de la finca 15.898 se celebró el 20 de enero de 2014 sin que hubiera postor alguno, dictándose ese mismo día una diligencia de ordenación por la que se concedía a la ejecutante CXB un plazo de veinte días para pedir la adjudicación del bien conforme a lo dispuesto en el art. 671.1 LEC. ii. Al día siguiente, 21 de enero de 2014, Caixabank presentó escrito solicitando la adjudicación a su favor de la finca 15.898 por la cantidad de 112.075,00 (cantidad superior al 50% del tipo de subasta) reservándose expresamente, de conformidad con lo establecido en el art. 647.3 LEC, la facultad de ceder el remate a un tercero, y solicitando al Juzgado que se le concediese plazo para llevar a cabo dicha cesión ante el Secretario Judicial (...).-iii. En cualquier Juzgado la cesión de remate podría haberse llevado a cabo de forma inmediata pero no es ese el criterio de los juzgados de Madrid especializados por razón de materia en la tramitación de ejecuciones hipotecarias (31, 32 y 100): en este caso, el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 procedió a liquidar la deuda total objeto de reclamación requiriendo a la parte actora para que, con carácter previo a la cesión de remate se aportasen las correspondientes facturas de honorarios y suplidos de Letrado y Procurador, así como una propuesta de liquidación de intereses, con objeto de tramitar la correspondiente pieza de tasación de costas y liquidación de intereses, pieza que finalizó por Decreto 4 de julio de 2016. Esta forma de proceder tiene pleno respaldo legal en una interpretación conjunta y sistemática del contenido de los arts. 670.2 y 671.1 LEC en relación con el art. 647.3 LEC. iv. Una vez aprobadas las costas e intereses por Decreto de 4 de julio de 2016 (...), se requirió a la parte actora para que, de conformidad con el art.670.2 LEC consignase la diferencia entre el remate y el total de los adeudado por principal, Intereses y costas; y consignado dicho importe, el Juzgado procedió a la distribución del sobrante entre los acreedores posteriores, extremo éste sobre el que sí que podría extenderse la calificación del Registrador de conformidad con los arts. 18 y 132 LH y 100 RH, no así sobre el plazo en que se ha efectuado la cesión de remate. v. No fue hasta el 26 de julio de 2017 cuando se confiere plazo por primera vez a la parte actora para que pueda ceder el remate a un tercero. Así, por diligencia de ordenación de 26 de junio de 2017, la Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid acuerda lo siguiente: “Presentado el anterior escrito por la representación de la parte actora, únase a los autos de su razón, siendo firme el decreto aprobando la tasación de

costas y liquidación de intereses, vistas las actuaciones y consignada la diferencia del valor de lo adjudicado al crédito reclamado, como se solicita, se concede a la parte actora el plazo de cuarenta días a fin de que pueda ceder el remate a un tercero en la forma establecida en el apartado 3.º del artículo 647LEC (...). vi. El precio de la cesión de remate (112.075 euros) fue satisfecho por Buildingcenter, S.A.U. a Caixabank, S.A. el 7 de septiembre de 2017 según carta de pago (...) Sin embargo, en la comparecencia ante el Letrado de la Administración de Justicia se detectó un error numérico en el Decreto de 6 de febrero de 2014 ya que el importe por el que se aprobaba el remate en dicha resolución era de 122.074,49 euros cuando el importe solicitado en su día por Caixabank, S.A., y por tanto correcto, fue el de 112.075 euros, coincidente con el satisfecho por Buildingcenter, S.A.U. a Caixabank como precio de la cesión de remate. vii. Ese error dio lugar a que por Decreto de 10 de octubre de 2017 que consta testimoniado en el título que se presenta a inscribir, se rectificara el Decreto de 6 de febrero de 2014 fijando como precio correcto de adjudicación la cantidad de 112.075 euros, y que se concediera a la parte actora un nuevo plazo de cuarenta días a fin de que pudiera ceder el remate a un tercero. viii. Pese a que, como veremos seguidamente, el plazo en que se efectuó la cesión de remate en una ejecución hipotecaria excede por completo el ámbito que legalmente tiene conferido un Registrador a la hora de calificar un decreto de adjudicación en subasta, el Letrado de la Administración de Justicia, titular de la fe pública judicial (art 145 LEC) y encargado del control de los plazos del procedimiento, con la facultad de prorrogarlos con carácter excepcional (art. 134.2 LEC) y de declarar precluidos los trámites no realizados en plazo (art. 136 LEC), en respuesta a la primera calificación negativa, dictó un Decreto 26 de marzo de 2018 por el que complementaba el título judicial cuya inscripción se rechaza señalando que “La fecha en que se efectuó, la cesión de remate de la parte actora a la mercantil cesionaria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el Decreto de 10-10-2017, por el que se rectificaba el Decreto de fecha 6-2-2014. Firme la presente resolución, expídase testimonio para que surta los efectos procedentes para su inscripción en el Registro de la Propiedad número 25 de los de Madrid”. ix. Pese al carácter literosuficiente de dicha expresión, el Registro de la Propiedad n.º 25 de Madrid insiste en que la cesión de remate es extemporánea y rechaza la inscripción del documento judicial. A los anteriores Hechos, le son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: A) Jurídico-Procesales Único.-Jurisdicción y competencia La calificación registral negativa objeto del presente escrito indica que ésta puede ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, “DGRN”) B) Jurídico-materiales (i) Alcance de la calificación registral en lo que a documentos judiciales se refiere. Como ha reiterado la DGRN en infinidad de ocasiones (Resoluciones de 8 de octubre de 2013 y de 9 de enero de 2014, por todas), 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario «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 los obstáculos que surjan del Registro». Tratándose de decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución, el art. 132 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada al mismo por la actual Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, enumera aquellos extremos a los que los que puede extenderse la calificación registral: 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: 1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento. 2.º 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, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación. 3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 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. Como señala la RDGRN de 29 de diciembre de 2008 [sic] atañe a los Registradores 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 del Código Civil), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; estas exigencias constitucionales deben ser coherentes con el también constitucional 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), y ello 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 alcance de la calificación de los documentos registrales. Pues bien, en el presente caso, la temporaneidad o extemporaneidad de la cesión de remate ni es uno de los extremos que enumera el art. 132 LH, ni es un acto procesal que tenga la más mínima conexión con esa defensa de los derechos de los titulares registrales o de terceros por las debe velar el Registrador en el cumplimiento de su función registral. La cesión de remate es un trámite procesal que en nada afecta ni al titular registral, ni a los titulares de otros derechos Inscritos que deban cancelarse por mandato legal ni a terceros. El único interés digno de protección que parece vislumbrarse en las notas de calificación defectuosas, especialmente en la segunda, es el tributario o fiscal, en el sentido, de todos los documentos que acceden al Registro, deben ir acompañados de los justificantes de haber liquidado los impuestos establecidos por las leyes, obviamente siempre y cuando el acto que se pretende inscribir devengare tales impuestos, algo en lo que la opinión o juicio del Registrador no será más que eso, su opinión, bastando con que el sujeto pasivo autoliquide el impuesto con arreglo a su interpretación de la norma fiscal y Hacienda disponga de todos los elementos necesarios para poder comprobar y, en su caso, corregir dicha autoliquidación, para que el Registro no pueda rechazar la inscripción por esa causa. Todo lo cual nos lleva a concluir este primer motivo que existe una extralimitación evidente del Registrador al entrar a calificar en una materia que es de competencia exclusiva del Letrado de la Administración de Justicia como es la fecha en que se produjo la cesión de remate, lo cual debe llevar a la estimación del presente recurso y a la revocación de la nota de calificación recurrida. (ii) La respuesta del Registro a la primera subsanación defectos (segunda calificación negativa). La extralimitación denunciada en cuanto a los extremos sobre los que debe versar la

calificación registral de un documento judicial se acentúa cuando el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 31 complementa y adiciona el decreto adjudicación indicando que “La fecha en que se efectuó, la cesión de remate de la parte actora a la mercantil cesionaria, fue el 20 de diciembre de 2017, plazo que se acordó en el Decreto de 10-10-2017, por el que se rectificaba el Decreto de fecha 6-2-2014. Firme la presente resolución, expídase testimonio para que surta los efectos procedentes para su inscripción en el Registro de la Propiedad número 25 de los de Madrid”. Pese a la claridad del mandato judicial, el Registrador insiste en que la cesión está fuera hecha fuera de plazo porque “entre el 10 de octubre de 2017, fecha del decreto de rectificación, y el 20 de diciembre de 2017, fecha de la cesión, han transcurrido más de cuarenta días hábiles,...”, desconociendo algo tan básico como el dies a quo para el cómputo de plazo no es fecha de la resolución sino el día en que efectivamente se notifica la misma a la parte a la que se le concede dicho plazo, dato que ni consta el título inscribible ni debe constar, por cuanto que el control de los plazos procesales, la facultad de prorrogarlos excepcionalmente y de declarar precluida la posibilidad de realizar un determinado acto procesal le corresponde al Letrado de la Administración de Justicia y, en su caso, al Juez; pero en ningún caso al Registro de la Propiedad. Se olvida que no estamos en presencia de una solicitud registral efectuada por un particular, ni tan siquiera en presencia de una solicitud formulada, desde su ámbito competencial, por una Administración local. Nos encontramos, por el contrario, ante un mandato jurisdiccional adoptado en el marco de un procedimiento judicial – seguido con todas las garantías procesales– de ejecución de títulos no judiciales. Y que en este contexto la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 ha manifestado que la doctrina contenida en las resoluciones de la DGRN de 1 de marzo de 2013, de 3 de marzo de 2011, 16 de julio de 2010 y dos junio de 2006 (posibilidad de poner obstáculos de fondo a la inscripción de una resolución judicial) ha de ser matizada en el sentido que de 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 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 registra!, 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 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”. Varias resoluciones de la DGRN, entre ellas la de 8 de agosto de 2014, acogen y desarrollan estos principios del Tribunal Supremo en cuando al alcance de la calificación registral de los documentos con origen jurisdiccional que se presentan a inscribir. Y si eso es así cuando está en entredicho el cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal o los de la citación y llamada de terceros registrales al procedimiento, cómo no va a ser así en la verificación de un plazo procesal tan nimio e insustancial como es el que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil para llevar a cabo la cesión de remate. (iii) La respuesta del Registro a la segunda subsanación defectos (tercera calificación negativa) En su segunda calificación negativa, El Registrador recurrido oponía como obstáculo para inscribir el decreto de adjudicación el carácter extemporáneo de la cesión de remate (pese que el Letrado de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 31, titular de la fe pública judicial, complementó el decreto diciendo que la misma se había realizado en el plazo acordado por el Decreto de 10 de octubre de 2017) y que, por ende, existía una doble transmisión y un doble hecho imponible; por lo que no estando autoliquidado uno de esos hechos imponibles no procedía la inscripción del documento judicial por aplicación del art. 254 Ley Hipotecario. Nada se decía acerca de que fuese necesario formalizar la cesión de remate en una escritura pública. Debe señalarse que desde el propio Registro se facilitó a gestores de mi poderdante un modelo de instancia (...) por la que, liquidando una segunda transmisión, se inscribiría el decreto de adjudicación. Mi mandante efectuó esa segunda autoliquidación, obviamente como no sujeta, por no estar en absoluto conforme con el carácter extemporáneo de la cesión y con la interpretación que hace el Registro del art. 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Con ello, quedaba despejado el obstáculo del art. 254 LH y cualquier responsabilidad fiscal en la que temiera poder incurrir el Registrador por la inscripción, no nos cansaremos de repetirlo, de una adjudicación ordenada por una resolución firme. La respuesta da por el Registro a este último intento de subsanación por mí mandante, dichos sea con el debido respeto y en términos de estricta defensa, es un auténtico dislate: “Si bien, se acompañan duplicados del testimonio y del mandamiento, junto con una diligencia de presentación telemática de la declaración tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, correspondiente a la autoliquidación de la cesión de remate efectuada por Buildingcenter, SAU, de fecha 4 de febrero de 2019, y la instancia suscrita por don C. B. G., en nombre y representación de Buildingcenter, SAU, el 11 de marzo de 2019, (...); ello no solventa el problema de fondo señalado, puesto que al ser una cesión extemporánea, el Letrado de la Administración de Justicia no puede sustituir al transmitente y adquirente, por lo que es necesaria escritura pública.” Aparte de que no es conforme con reiteradísima doctrina de la DRGN ir modificando los defectos o señalando otros nuevos cuando se intentan subsanar los defectos de una calificación negativa previa por ser una práctica registral muy poco ortodoxa y en cambio bastante marrullera, decir que es necesaria una escritura pública porque en una cesión de remate el Letrado de la Administración de Justicia no puede sustituir al transmitente y adquirente es algo que nos produce tal perplejidad que nos lleva directamente a abandonar, después de dos intentos de subsanación fallidos, cualquier intento de solución negociada o amistosa con el Registro. Agotaremos la vía del recurso contra la calificación registral, gubernativo primero y judicial después, hasta que por el Registro n.º 25 se cumpla con el mandato jurisdiccional que ha recibido. Simplemente decir, que una cesión de remate el Letrado de la Administración de Justicia en ningún momento sustituye ni al cedente ni al cesionario: ambos comparecen debidamente representados en la fecha que les indican desde el Juzgado ante el titular de la fe pública judicial, y en presencia suya efectúan la cesión de remate o ratifican una cesión previamente realizada, todo ello de conformidad con el art. 647.3 LEC, sin que quepa acudir a un Notario para la realización de este trámite procesal». V El registrador emite su informe confirmando su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario y 647.3, 651, 655.1 y 681.1 de

la Ley de Enjuiciamiento Civil. 1. Se trata de dilucidar en este expediente, como único punto de la nota de calificación a la que hace referencia el escrito de recurso, si, cuando en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, la cesión del remate se efectúa habiendo transcurrido más de cuarenta días, plazo señalado por la Ley y concedido al ejecutante, es necesario otorgar escritura pública y en consecuencia liquidar las dos transmisiones que se producen, la de la adjudicación en subasta y la posterior derivada de la cesión, al considerar el registrador extemporánea dicha cesión. 2. El artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativo a la subasta de bienes muebles, pero aplicable a los procesos de ejecución hipotecaria, por la remisión que realizan los artículos 681.1 y 655.2 determina que «solo el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial, (hoy letrado de la Administración de Justicia), responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponderá al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados». Y, una vez anunciada, la cesión debe verificarse previa o simultáneamente al pago del precio del remate en el plazo de 40 días recogido en el artículo 670.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es el que se concedió a la parte actora en el procedimiento del que dimanar los títulos calificados. 3. El registrador en su nota mantiene que si no se acredita el cumplimiento del plazo legal, no estaríamos ante una cesión de remate que actúa en el seno del procedimiento judicial, sino ante una posterior transmisión del dominio previamente adquirido por el ejecutante, de forma que el decreto de adjudicación no sería título hábil para la inscripción que requerirá la acreditación de título y modo válido, esto es la oportuna escritura pública otorgada entre cedente y cesionario del remate. 4. La cesión del remate, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal. Su fundamento, como señala la doctrina, se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. El ejercicio de la cesión de remate, en los términos previstos en el art. 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, determina la existencia de una única transmisión que retrotrae sus efectos a la fecha del decreto de adjudicación. La vigilancia del cumplimiento de los requisitos para efectuarlo corresponde al Letrado de la Administración de Justicia, bajo cuya responsabilidad queda la valoración de la capacidad negocial de las partes, dado que la cesión se realiza mediante comparecencia ante él, sin que se produzca sustitución del transmitente y adquirente que como indica el citado artículo deberán comparecer, verificar la aceptación del cesionario y el plazo durante el cual puede efectuarse. Será también el letrado de la Administración de Justicia como encargado de la ejecución quien deberá decidir sobre el cumplimiento de los plazos o su preclusión, función atribuida de forma genérica en el artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «El Secretario Judicial dejará constancia del transcurso del plazo por medio de diligencia y acordará lo que proceda o dará cuenta al tribunal a fin de que dicte la resolución que corresponda», de forma que si el rematante no consigna el precio en el plazo señalado o si por su culpa deja de tener efecto la venta y no hubiese más postores, la subasta quebraría. Del mismo modo, corresponde al Letrado aprobado el remate y consignada la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, dictar el decreto de adjudicación. 5. Visto lo anterior, la cuestión de fondo estriba en determinar si la calificación registral, teniendo en cuenta su limitación cuando se trata de documentos judiciales, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, puede extenderse a la comprobación de extemporaneidad o no de los trámites procesales. Debe tenerse en cuenta además que, en los supuestos del procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, el ámbito de la calificación se extiende de manera especial a los extremos señalados por el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, esto es: 1.º que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento; 2.º 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, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación; 3.º que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, y 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. Por lo tanto, entre estos extremos no figura el control del cumplimiento de estos plazos, que se desarrollan íntegramente en sede judicial. En consecuencia, el defecto observado debe decaer. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador 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, 9 de agosto de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15551.pdf>

- R. 21-08-2019.- R.P. Zaragoza N° 9.- **ARAGÓN: ACTUACIÓN POR NOTORIEDAD DE LA JUNTA DE PARIENTES.** En una escritura de aceptación y repudiación de herencia, unos padres comparecen en representación de su hijo y repudian la herencia, con autorización de la junta de parientes (art. 346 C.D.F. Aragón); el notario afirma que comparecen «...como abuelo paterno y tía abuela materna, respectivamente, del menor antes referido, lo que me consta por notoriedad, y constituidos, para este solo acto en junta de parientes». El registrador considera necesario acreditar la constitución de la junta de parientes por acta de notoriedad. Dice la Dirección, por una parte, que «en la constitución de la junta de parientes, no existe resolución judicial ni notarial derivada de un procedimiento de jurisdicción voluntaria regulado específicamente, sino tan solo una declaración de la notoriedad respecto a la válida constitución de la junta de parientes; así pues, el medio para la declaración de esa notoriedad puede ser el regulado en el art. 209 RH», lo que no se cumple con la escueta fórmula utilizada, sino que será necesaria la constancia de las pruebas practicadas (o documentos presentados) y la situación personal de los integrantes de la junta (que son los más próximos en grado, uno de cada línea, y que son idóneos); pero, por otra, ni será precisa un acta separada, «sino que cabe la declaración de notoriedad en el mismo cuerpo de la escritura», ni el registrador podrá cuestionar las pruebas por las que el notario haya formado su convicción. R. 21.08.2019 (Notario Augusto Ariño García-Belenguer contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-9) (BOE 30.10.2019).

Resolución de 21 de agosto 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 Zaragoza n.º 9, por la que se suspende la

inscripción de una escritura de repudiación y aceptación de herencia. En el recurso interpuesto por don Augusto Ariño García-Belenguer, notario de Zaragoza, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Zaragoza número 9, don Juan José Ortín Caballé, por la que se suspende la inscripción de una escritura de repudiación y aceptación de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Zaragoza, don Augusto Ariño García-Belenguer, de fecha 21 de diciembre de 2018, se otorgaron las operaciones de aceptación y repudiación de la herencia causada por el óbito de doña E. M. Intervienen en el otorgamiento los hijos de la causante llamados doña E. y don A. I. M.; además, doña E. I. M. y su esposo don J. P. A. lo hacen en nombre y representación de su hijo nacido el 15 de diciembre de 2013, llamado don L. P. I., en virtud de la autoridad familiar, lo que acreditan con la exhibición del libro de familia; por último, intervienen don J. M. P. S. A. y doña R. M. T. I., como abuelo paterno y tía abuela materna, respectivamente, del menor referido, haciendo constar el notario lo siguiente: «lo que me consta por notoriedad, y constituidos, para este solo acto en Junta de Parientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1b) del Código de Derecho Foral de Aragón». En la citada escritura, doña E. I. M. renuncia a la herencia de su madre, y la misma junto con su esposo, en representación de su hijo menor, renuncian pura y simplemente a cuantos derechos le pudieran corresponder en la herencia de su abuela doña E. M.; a esos efectos, don J. M. P. S. A. y doña R. M. T. I., constituidos en junta de parientes, acuerdan por unanimidad, conceder la autorización para la repudiación de la herencia del menor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 346.2 del Código de Derecho Foral de Aragón. II La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9 el día 17 de enero de 2019, y fue objeto de calificación negativa de 18 de marzo de 2019 que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: 1. El día diecisiete de enero del año dos mil diecinueve se presentó con el número de asiento 224 del Tomo 72 del libro Diario, escritura otorgada en Zaragoza el veintinueve de diciembre del año dos mil dieciocho, ante el Notario don Augusto Ariño García-Belenguer, número 4.048 de su protocolo, por la que, al fallecimiento de doña E. M., su hija doña E. I. M. renuncia pura y simplemente a cuantos derechos le pudieran corresponder en la herencia de aquella, y juntamente con su esposo don J. P. A., como legales representantes de su único hijo, L. P. I., nacido el quince de diciembre de dos mil trece, sobre el que ejercen la autoridad familiar, renuncian pura y simplemente a cuantos derechos pudieran corresponder a éste por la herencia de su abuela causante doña E. M. 2. Previamente a esta última renuncia, don J. M. P. S. A. y doña R. M. T. I., en calidad de abuelo paterno y tía abuela materna, respectivamente, del referido menor, lo que consta por notoriedad al fedatario autorizante de la escritura que se pretende inscribir, se constituyen en el acto de su otorgamiento en Junta de Parientes, conforme previene el artículo 13-I.b del Código de Derecho Foral de Aragón, y acuerdan por unanimidad conceder a los padres de aquél, los citados doña E. I. M. y don J. P. A., la referida autorización para la repudiación de la herencia de la causante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 346.2 del expresado cuerpo legal. 3. Tras las expresadas renunciaciones, el hijo de la fallecida, Don A. I. M., se adjudica por herencia una mitad indivisa de las fincas registrales 58045 de Zaragoza Sección Primera, código registral único 5025000496085, 57949-4 de Zaragoza Sección 1.ª código registral único 50025000553191 y 57949-5 de Zaragoza Sección 1.ª, código registral único 50025000553131 y 57949-6 de Zaragoza Sección 1.ª código registral único 50025D0C553207. Calificado el precedente documento por las causas y motivaciones jurídicas que resultan de los siguientes Fundamentos de Derecho: Primero. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y los artículos 98 y siguientes –que establecen el ámbito de la calificación por el registrador de la Propiedad de los documentos públicos judiciales y administrativos–, art. 20 de la Ley hipotecaria que establece el principio de tracto sucesivo. Segundo. El Notario manifiesta que le consta por notoriedad que Don J. M. P. S. A. y Doña R. M. T. I. son el abuelo paterno y tía abuela materna, respectivamente, del menor L. P. I., es decir, que lo que le consta por notoriedad es dicho parentesco, pero no que dichos parientes reúnen los requisitos para formar la Junta de Parientes conforme prevé el art. 172 COFA, lo que exige demostrar en cuanto a la línea paterna que ha fallecido la abuela, o caso de no haber fallecido, que es de mayor edad que el abuelo (Art. 172.1 COFA), y que en la línea materna, habiendo fallecido los abuelos (lo cual, resulta del Registro), la tía abuela compareciente, Doña R. M. T. I., es la de menor edad de todos los tíos abuelos maternos existentes, siendo necesario acreditar todo lo anterior mediante la oportuna acta de notoriedad. Acuerdo: Suspender las inscripciones solicitadas por falta de acreditación en forma, de la idónea constitución de la Junta de Parientes del menor de edad renunciante a la herencia de la fallecida. Medios de impugnación... (Oferta de recursos).» III El día 21 de marzo de 2019, se solicitó calificación sustitutoria que correspondió al registrador de la Propiedad interino de Belchite, don Joaquín Linares Escribano, quien, con fecha de 10 de abril de 2019, confirmó la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Zaragoza número 9. IV Don Augusto Ariño García-Belenguer, notario de Zaragoza, interpuso recurso contra la calificación sustituida, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1. El Código de Derecho Foral aragonés en su artículo 173 establece que la persona competente para determinar la idoneidad de los parientes más cercanos del menor representado es el notario autorizante, dada la cercanía inmediata a los otorgantes. Que además en el artículo 209 del Reglamento Notarial se señala que las actas de notoriedad tienen por objeto la comprobación y fijación de los hechos notorios sobre los cuales pueden ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales con trascendencia jurídica. De esta manera se constatan determinados hechos que no se pueden percibir directamente pero que sí son notorios y que pueden fundamentar derechos. La declaración de notoriedad amparada bajo la fe notarial determina una presunción «iuris et de iure» de veracidad que no admite prueba en contrario y por mayor razón por la analogía de esta competencia con las actuaciones de la jurisdicción voluntaria. La Sentencia número 547/2017 de 19 de noviembre, de la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, en cuanto a este extremo, declara que al notario como «...funcionario del estado encargado de realizar la seguridad jurídica preventiva en el ámbito privado, que actúa bajo el principio de independencia, dando fe de los hechos, declarando hechos y legitimando situaciones en los casos previstos legalmente y, de modo especial...». 2. Que en el documento se hace constar expresamente la composición de la junta de parientes por los dos parientes más idóneos a juicio del notario, que es el funcionario competente para determinar bajo su fe la composición de la junta de parientes tal como expresa el artículo 174 del Código de derecho Foral, sin que pueda el registrador entrar a cuestionar tal actuación, ni exigir la acreditación de los hechos en virtud de los cuales el notario ha llegado a la conclusión de idoneidad. Que para la determinación de la idoneidad se aprecia, no solo las circunstancias de edad o proximidad en el parentesco, sino también las que conforme el artículo 171.3 del Código de derecho Foral de Aragón en relación con los artículos 125 y 126 del propio cuerpo legal, puedan determinar causa de inhabilidad para dicha actuación, enemistad manifiesta, excusa, que solo pueden ser apreciadas por el notario actuante y de la que es responsable. 3. Por último, el recurrente entiende que la calificación no está motivada y excede del margen de competencia como controladores de la legalidad. V Mediante escrito con fecha de 3 de junio de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 156 y 162 del Código Civil; la Exposición de Motivos y los artículos 13.1.b), 71, 72, 85, 125, 126, 171,

172, 173, 174, 175, 179 y 346.2 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; 65 de la Ley 5/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 143, 209 del Reglamento Notarial y 99 del Reglamento Hipotecario. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación y repudiación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: intervienen en el otorgamiento los hijos de la causante, además, una de ellos y su esposo lo hacen en nombre y representación de su hijo menor, en virtud de la autoridad familiar, lo que acreditan con la exhibición del libro de familia; por último, intervienen dos personas más, como abuelo paterno y tía abuela materna, respectivamente, del menor referido, haciendo constar el notario lo siguiente: «lo que me consta por notoriedad, y constituidos, para este solo acto en Junta de Parientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 b) del Código de Derecho Foral de Aragón»; la hija renuncia a la herencia de su madre, y la misma junto con su esposo, en representación de su hijo menor, renuncian pura y simplemente a cuantos derechos le pudieran corresponder en la herencia de su abuela; a esos efectos, los constituidos en junta de parientes, acuerdan por unanimidad, conceder la autorización para la repudiación de la herencia del menor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 346.2 del Código de Derecho Foral de Aragón; en la escritura, se renuncia la herencia por uno de los hijos de la causante y por el menor llamado por sustitución, aceptándose por el otro hijo heredero. El registrador señala como defecto la falta de acreditación en forma, de la idónea constitución de la junta de parientes del menor de edad renunciante a la herencia de la fallecida, considerando que es necesaria acreditar esto mediante un acta de notoriedad. El notario recurrente alega lo siguiente: que la persona competente para determinar la idoneidad de los parientes más cercanos del menor representado es el notario autorizante, dada la cercanía inmediata a los otorgantes; que en el documento se hace constar expresamente la composición de la junta de parientes por los dos parientes más idóneos a juicio del notario, que es el funcionario competente para determinar bajo su fe esa composición sin que pueda el registrador entrar a cuestionar tal actuación, ni exigir la acreditación de los hechos en virtud de los cuales el notario ha llegado a la conclusión de idoneidad; que para la determinación de la idoneidad se aprecia, no solo las circunstancias de edad o proximidad en el parentesco, sino también las puedan determinar causa de inhabilidad para dicha actuación, enemistad manifiesta, excusa, que solo pueden ser apreciadas por el notario actuante y de la que es responsable; por último que la calificación no está motivada. 2. En primer lugar, en relación con las manifestación del recurrente sobre la falta de motivación de la calificación impugnada, es cierto que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella 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 y 18 de noviembre de 2013, 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. Además, ha reiterado este Centro Directivo la doctrina (vid. «Vistos») de que el registrador de la Propiedad no se puede limitar a exigir «ad cautelam» la intervención de determinadas personas o la concurrencia de determinados requisitos, en la escritura de partición de herencia, sin fundamentar el porqué de tal pretensión; algo, por cierto, que no se aviene bien con lo que debe ser el normal ejercicio de la función calificadora del registrador, y cuya decisión, en tanto que puede ser combatida en ulterior recurso, ha de estar claramente fundamentada -suficientemente motivada en suma- siendo el resultado final de un proceso de subsunción de los hechos en las normas jurídicas que se estimen aplicables al caso. En suma, y como ha tenido ya ocasión de manifestar este Centro Directivo, esa suficiencia de la motivación exige la expresión de la «ratio decidendi» o motivos fundamentales de la decisión, sin que sea suficiente la utilización de fórmulas convencionales, o la cita de preceptos legales sin una adecuada interpretación o razonamiento. No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (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, 19 de julio de 2013 y 22 de diciembre de 2015) que la argumentación en que se fundamenta la calificación es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, lo que ocurre en este expediente, lo que resulta del contenido del escrito de interposición, por lo que procede entrar en el fondo del asunto. 3. La junta de parientes constituye una de las figuras del Derecho de la persona y de familia más tradicionales del Derecho Foral de Aragón, y si bien fue regulada por primera vez de forma sistemática en la Compilación de 1967, tuvo desde entonces enorme aceptación social, ya que como recoge la Exposición de Motivos del Código Foral Aragonés, «...se acude a ella en la inmensa mayor parte de los supuestos en los que los particulares pueden suscitar su intervención, evitando otras alternativas, en particular la judicial». En las sucesivas reformas del Derecho Foral aragonés, el legislador ha ido ampliando los casos en los que cabe la intervención de la Junta de Parientes (Ley de Sucesiones de 1999, Ley de régimen económico matrimonial y viudedad de 2003), pero a los efectos de este expediente, interesa poner de relieve que una de las funciones principales de la Junta de Parientes es la autorización para disponer de bienes de menores de catorce años por de sus representantes legales y la asistencia a los menores que han cumplido esa edad en los casos que la ley determina. Su intervención en el complemento de capacidad de menores resulta anunciada en el artículo 13 del Código de Derecho Foral de Aragón, siendo que, a lo largo del texto foral, se recoge una regulación bastante detallada de la institución. En primer lugar hay que reseñar el llamamiento supletorio que se hace en el artículo 171 del texto foral, para la regulación de la Junta de parientes, a las normas sobre la tutela, que también tienen su regulación especial en el Código Foral de Aragón: «Serán de aplicación supletoria a los miembros de la Junta de Parientes, en la medida que su naturaleza lo permita, las normas relativas a los cargos tutelares, especialmente en materia de causas de inhabilidad, excusa, remoción y responsabilidad». Es por esto, que, para la capacidad, excusa, remoción, causas de inhabilidad de los miembros de la junta de parientes, habrá que ir, a falta de normas especiales (artículos 170 y siguientes del Código Foral de Aragón), a las normas que regulan las relaciones tutelares en el Capítulo Tercero del Título III, del mismo texto foral. Serán de aplicación supletoria a los miembros de la junta de parientes, en la medida que su naturaleza lo permita, las normas relativas a los cargos tutelares, especialmente en materia de causas de inhabilidad, excusa, remoción y responsabilidad. En segundo lugar, y entrando en el fondo del asunto, el artículo 172.1 del Código Foral de Aragón, determina la composición de esta junta de parientes: «Cuando

la composición de la Junta no estuviere determinada, la formarán los dos más próximos parientes capaces, mayores de edad y no incurso en causa de inidoneidad, uno por cada línea o grupo familiar. En igualdad de grado, será preferido el de más edad, salvo entre ascendientes, en cuyo caso se preferirá al de menos». A continuación, se regulan las causas de inidoneidad (artículo 173), y dos tipos de constitución y funcionamiento para cada una de ellas: la de constitución bajo fe notarial (artículo 174) y la de constitución judicial (artículo 175). 4. En el supuesto de este expediente, se ha constituido la junta de parientes bajo fe notarial, y con los parámetros legales, se ha designado en la escritura para componer la Junta de Parientes, al abuelo paterno y a la tía abuela materna. Centrados en la forma de constitución bajo la fe notarial, que es la que es objeto de este expediente, el artículo 174 del Código de Derecho Foral de Aragón establece lo siguiente: «Sin necesidad de ninguna formalidad previa, podrá reunirse y acordar válidamente la Junta de Parientes cada vez que, hallándose juntos sus miembros, decidan por unanimidad bajo fe notarial para asunto o asuntos determinados». Por otra parte, respecto a la constitución de la junta de parientes judicial y su funcionamiento, el Código de Derecho Foral de Aragón, regula con cierto detalle en el artículo 175 las actuaciones: «1. Cuando en documento público se haya configurado como órgano permanente, así como cuando no se quiera o pueda constituir bajo fe notarial, el Juez del domicilio de la persona o familia de cuya Junta se trate ordenará, a instancia de parte interesada, su constitución en expediente de jurisdicción voluntaria. 2. Si la composición de la Junta no estuviere determinada, el Juez la formará teniendo en cuenta los criterios del artículo 172, pero podrá, motivadamente, apartarse de ellos. De la misma forma, el Juez podrá cubrir las vacantes que se produzcan por fallecimiento, renuncia, pérdida de idoneidad o incumplimiento de los deberes propios, previa remoción del cargo en los dos últimos supuestos. 3. Una vez constituida, funcionará la Junta en la forma que los vocales decidan, tomando sus acuerdos por unanimidad de quienes la integran. De los acuerdos se levantará acta, que firmarán todos». La regulación menos exigente de la constitución de la Junta de Parientes notarial - «sin necesidad de ninguna formalidad previa»- (artículo 174 del Código de Derecho Foral) por contraposición a la recogida en el artículo 175 del mismo texto, referida a la constitución judicial, determina que la notarial, a diferencia de la judicial, sea de una formalidad que responde a la necesaria agilidad en beneficio y utilidad del menor en las actuaciones que se realicen ante Notario. En este sentido, la Exposición de Motivos del Código de Derecho Foral de Aragón, recoge lo siguiente: «El Título IV regula la composición y funcionamiento de la Junta de Parientes partiendo de los artículos 20 y 21 de la Compilación, cuyo texto incorpora en buena parte, pero sin olvidar que, en la experiencia de los últimos decenios, es muchísimo más frecuente la constitución y funcionamiento de la Junta bajo fe notarial (cuando, hallándose juntos sus miembros, deciden por unanimidad bajo fe notarial para asunto o asuntos determinados) que la constitución judicial. Esta constatación lleva a establecer (artículos 172 y 173) unas reglas de composición que puedan aplicarse automáticamente cuando los parientes llamados quieran actuar bajo fe notarial, sin privar por otra parte al Juez de la facultad de apartarse motivadamente de estos criterios cuando se quiera acudir a la constitución judicial (o en los presumiblemente escasos supuestos en los que en documento público alguien haya configurado la Junta de Parientes como órgano permanente; por ejemplo, como órgano de control de una tutela) (artículo 175)... Se aclara que la decisión de la Junta, ya sea positiva o negativa, impide someter el mismo asunto a otro órgano de decisión (en particular, al Juez en funciones de jurisdicción voluntaria) (artículo 178.2) y se precisan los casos en los que el transcurso de un mes sin haber obtenido acuerdo permite acudir a otra vía (artículo 181). Además, se incluyen algunas normas, que la doctrina echaba en falta, sobre validez y eficacia de las decisiones de la Junta (que se presume mientras no se declare judicialmente la invalidez) (artículo 178), así como sobre causas de invalidez y cauce procesal para instar la correspondiente declaración (artículo 180)». Así pues, se trasluce la intención del legislador de una constitución automática y ágil de la junta de parientes notarial, si bien permitiendo al juez en el caso de la junta de parientes judicial apartarse de los criterios de forma motivada. El Título IV regula la composición y funcionamiento de la junta de parientes partiendo de los artículos 20 y 21 de la Compilación, cuyo texto incorpora en buena parte, pero sin olvidar que, en la experiencia de los últimos decenios, es muchísimo más frecuente la constitución y funcionamiento de la junta bajo fe notarial (cuando, hallándose juntos sus miembros, deciden por unanimidad bajo fe notarial para asunto o asuntos determinados) que la constitución judicial. Esta constatación lleva a establecer (artículos 172 y 173) unas reglas de composición que puedan aplicarse automáticamente cuando los parientes llamados quieran actuar bajo fe notarial, sin privar por otra parte al juez de la facultad de apartarse motivadamente de estos criterios cuando se quiera acudir a la constitución judicial (o en los presumiblemente escasos supuestos en los que en documento público alguien haya configurado la junta de parientes como órgano permanente; por ejemplo, como órgano de control de una tutela) (artículo 175). El procedimiento para la toma de decisiones por parte de la junta sigue siendo libre en todo caso (artículos 175.3 y 177). Es fundamental la regla de unanimidad (artículos 174 y 175.3), completada con los criterios de asistencia obligatoria y personal a la reunión, deliberación conjunta y decisión conforme al leal saber y entender de los vocales (artículos 176 y 177). Se aclara que la decisión de la junta, ya sea positiva o negativa, impide someter el mismo asunto a otro órgano de decisión (en particular, al juez en funciones de jurisdicción voluntaria) (artículo 178.2) y se precisan los casos en los que el transcurso de un mes sin haber obtenido acuerdo permite acudir a otra vía (artículo 181). Además, se incluyen algunas normas, que la doctrina echaba en falta, sobre validez y eficacia de las decisiones de la Junta (que se presume mientras no se declare judicialmente la invalidez) (artículo 178), así como sobre causas de invalidez y cauce procesal para instar la correspondiente declaración (artículo 180). 5. En este supuesto concreto de la escritura del expediente, es determinante la válida constitución de la junta de parientes, a los efectos de la renuncia del menor a sus derechos en la herencia, ya que como resulta del artículo 346.2 del Código de Derecho Foral de Aragón, «la aceptación y la repudiación de las atribuciones deferidas a menores de catorce años o a incapacitados sometidos a tutela o a autoridad familiar prorrogada o rehabilitada corresponde a sus representantes legales; pero para repudiarlas necesitan autorización de la Junta de Parientes o del Juez. Denegada la autorización se entenderá automáticamente aceptada la atribución sucesoria». Pues bien, lo que se debate precisamente, es la válida constitución de esa junta de parientes en la escritura objeto del expediente. El notario menciona que se constituye la junta con dos componentes, el abuelo paterno y la tía abuela materna del menor referido, haciendo constar lo siguiente: «lo que me consta por notoriedad, y constituidos, para este solo acto en Junta de Parientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1.b) del Código de Derecho Foral de Aragón». A juicio del registrador, esta constitución de la junta de parientes adolece de falta de acreditación en forma y de idoneidad de sus componentes, considerando que es necesario acreditar esto mediante un acta de notoriedad. A lo que opondrá el notario recurrente que en el documento se hace constar expresamente la composición de la junta de parientes por los dos parientes más idóneos a su juicio, ya que es el funcionario competente para determinar la composición, sin que pueda el registrador entrar a cuestionar tal actuación, ni exigir la acreditación de los hechos en virtud de los cuales el notario ha llegado a la conclusión de idoneidad; que la idoneidad se aprecia, no solo por las circunstancias de edad o proximidad en el parentesco, sino también las que



puedan determinar causa de inhabilidad para dicha actuación, enemistad manifiesta, excusa... que solo pueden ser apreciadas por el notario actuante y de la que es responsable. Así pues, sostiene el notario que todas estas circunstancias han sido tenidas en cuenta en la constitución de la junta de parientes, lo que niega el registrador, que exige una declaración detallada en el acta de notoriedad sobre cada una de estas circunstancias. En definitiva, se debate si basta una declaración de notoriedad en los términos que la que se hace para acreditar la patria potestad, o es preciso un acta de notoriedad a modo de procedimiento de jurisdicción voluntaria para esta determinación de los miembros de la junta. La reseña de la intervención en la escritura, en la representación legal de los padres respecto de los hijos, en ejercicio de la patria potestad o de la autoridad familiar, se regula de forma sucinta en el artículo 164 del Reglamento Notarial, en el que determina que, por excepción, cuando la representación emane de la ley, en cuyo caso se expresará esta circunstancia, no será preciso que la representación se justifique si consta por notoriedad del autorizante. La representación legal de los padres respecto de los hijos en ejercicio de la patria potestad (artículo 162 del Código Civil) y la que resulta de la autoridad familiar (artículos 71, 72 y 85 del Código de Derecho Foral de Aragón), si consta la relación paterno-filial al notario, no será necesario hacer constar los datos identificadores del documento del que emana la representación, porque emana directamente de la ley, por el hecho de la paternidad. Naturalmente, es posible, si no le consta al notario por notoriedad, acreditar la relación paterno-filial mediante documentos oficiales -libro de familia, certificados de nacimiento...- pero de estos documentos no emana la representación, sino que tan solo demuestran la relación paterno-filial de la que deriva legalmente dicha representación. Por lo tanto, si al notario le consta por notoriedad la relación paterno filial, basta a todos los efectos que así lo haga constar, sin que el registrador pueda exigir que se acredite la citada relación paterno-filial. Distinta es la situación de la tutela, patria potestad prorrogada, curatela y otras que por su determinación judicial exigen la acreditación de la representación mediante la presentación del documento del que emana la misma, ya que en ellas media un auto judicial en el que se modifica la capacidad, y además se fijará por el juez la forma de ejercicio de la patria potestad. De la misma forma ocurre con el ejercicio de la patria potestad, y en caso de Aragón, de la autoridad familiar, que hayan sido atribuidos a uno solo de los cónyuges, (artículo 156 del Código Civil y artículo 72 del Código de Derecho Foral de Aragón), en los que deberá acreditarse ante notario mediante exhibición del testimonio de la correspondiente resolución judicial. Pues bien, se trata de determinar si la constitución de la junta de parientes participa de la naturaleza de la primera o de la de los otros. 6. Por otra parte, la Ley 15/2015, sobre Jurisdicción Voluntaria, de 2 de julio, no recoge ninguna regulación en torno a la constitución de la Junta de Parientes, porque no es una figura del Derecho común sino del Derecho Foral de Aragón, por lo que el Código Foral regula, como se ha dicho, de forma detallada lo relativo a la Junta de parientes judicial y su constitución, y, sin embargo, hace ágiles los trámites para la notarial por las razones expuestas antes. Centrados en la notarial, la Ley del Notariado y su Reglamento Notarial, tras sus modificaciones a raíz de la Ley 15/2015, no contienen ninguna norma sobre la constitución de la junta de parientes notarial, por lo que se habrá de acudir a las normas de aplicación general sobre la notoriedad. Por lo tanto, en la constitución de la junta de parientes, no existe resolución judicial ni notarial derivada de un procedimiento de jurisdicción voluntaria regulado específicamente, sino tan solo una declaración de la notoriedad respecto a la válida constitución de la junta de parientes. Así pues, el medio para la declaración de esa notoriedad puede ser el regulado en el artículo 209 del Reglamento Notarial, que establece de forma detallada las normas que deben cumplir las actas de notoriedad que tengan por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica. 7. Sentado esto, se trata ahora de determinar si la declaración de notoriedad hecha, cumple con los requisitos marcados por el artículo 209 del Reglamento Notarial. Previamente hay que recordar que no es precisa para esta notoriedad la realización de un instrumento separado, sino que cabe la declaración de notoriedad en el mismo cuerpo de la escritura en la que se otorgan las disposiciones que requieren la intervención de la Junta de Parientes. El requerimiento (artículo 209.1.º) resulta de la misma comparecencia e intervención de la escritura, y de la manifestación que realizan ellos, por la que, constituidos en junta de parientes, acuerdan por unanimidad, conceder la autorización para la repudiación de la herencia del menor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 346.2 del Código de Derecho Foral de Aragón. Las manifestaciones y otorgamiento de los padres del menor, acreditan el interés legítimo del mismo para la intervención de la junta de parientes en la renuncia de derechos hereditarios, interés que el notario aprecia bajo su responsabilidad. En cuanto a la práctica por parte del notario de «cuantas pruebas estime necesarias» (artículo 209 2.º), también su responsabilidad determinará lo que corresponda en este punto, sin que el registrador pueda hacer una calibración de las practicadas. Ahora bien, la escueta notoriedad practicada por el notario recurrente, «... como abuelo paterno y tía abuela materna, respectivamente, del menor antes referido, lo que me consta por notoriedad, y constituidos, para este solo acto en Junta de Parientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1b) del...», obliga a recordar por este Centro Directivo, los requisitos que el artículo 209 del Reglamento Notarial exige para la declaración de la notoriedad, tales como la constancia necesaria de todas las pruebas practicadas, en este caso los documentos recabados para determinar la proximidad en grado, y, la manifestación de idoneidad, así como la emisión detallada de juicio sobre la situación personal -que son los más próximos en grado, uno de cada línea, y que son idóneos-, circunstancias que no se han dado en la lacónica notoriedad emitida. Esto obliga a cubrir y cumplimentar estos requisitos de la notoriedad realizada. 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, 21 de agosto de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15552.pdf>

- R. 23-08-2019.- R.P. Oviedo N° 2.- **DERECHO NOTARIAL: RECTIFICACIÓN DE ERRORES POR EL NOTARIO SEGÚN EL ART. 153 RN.** Se trata de una escritura de adjudicación de herencia y un acta de notoriedad complementaria para la inmatriculación de una de las fincas; posteriormente se rectifica la descripción de la finca en ambos documentos mediante acta autorizada por el notario al amparo del art. 153 RN. La Dirección reitera su doctrina sobre la rectificación otorgada por el notario, que resulta procedente para la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pero solo cuando pueda comprobarse con claridad que se trata de mero error material, pero esa posibilidad debe ser interpretada con carácter restrictivo, y sin que en ningún caso se pueda sustituir la voluntad de los otorgantes. Pasando al caso concreto,

parece que se trata de una modificación catastral sobrevenida de la superficie de la parcela pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, lo que se debe a un error en Catastro, subsanado por este organismo; es claro que el inmueble, entendido como una porción poligonal de suelo, seguiría siendo el mismo, que se identifica por su número de polígono y parcela y se señalan sus colindantes por referencia a las parcelas catastrales correspondientes, por lo que la posible divergencia sobrevenida puede ser fácilmente solventada. «Ahora bien, tratándose de un negocio consentido por varias partes con intereses contrapuestos, puesto que se reparte una herencia mediante la formación de lotes de valores proporcionales a la participación de cada cotitular en el conjunto, podría ocurrir que la subsanación, aunque se refiera a un simple error material como es el cálculo de la superficie comprendida dentro de un perímetro que no ha sufrido alteración, afectara a su valoración y por tanto potencialmente al contenido negocial del documento, y en tal caso no podría ser formalizada mediante un acta o diligencia de subsanación autorizada conforme al art. 153 RN, requiriendo el consentimiento de los otorgantes del documento». R. 23.08.2019 (Notario Juan-Antonio Escudero García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-2) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 23 de agosto 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 Oviedo n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. En el recurso interpuesto por don Juan Antonio Escudero García, notario de Oviedo, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Oviedo número 2, don Miguel Bernardo García, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 20 de junio del año 2014, ante el notario de Oviedo, don Juan Antonio Escudero García, número 700 de protocolo, se documentaron las operaciones de partición de herencia de doña M. V. S. y don J. M. F., adjudicando, entre otras, una finca no inmatriculada perteneciente al término de Las Regueras. Por acta otorgada el mismo día, ante el mismo notario, con el número 704 de protocolo, se instó la inmatriculación de algunas de las fincas objeto de la citada partición, adjudicadas a doña M. C., doña B. y doña R. M. V. y doña A. V. F. La misma se concluye mediante acta autorizada por el mismo notario, el 11 de enero de 2019, número 29 de protocolo. Mediante acta autorizada el día 14 de marzo 2019, por el mismo notario, al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial, número 382 de protocolo, se ponen de manifiesto los errores materiales padecidos en la descripción de los inmuebles y su descripción correcta, rectificando su descripción en los documentos referidos. En concreto, en cuanto a la finca descrita con el número 17 en la escritura de adjudicación de herencia, se manifiesta que constaba con una superficie de 1.747 metros cuadrados cuando en realidad su superficie es de 3.922 metros cuadrados. II Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 2, son objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «(...) en cuanto a la finca relacionada bajo el número 17/ (...) del inventario el Registrador que suscribe ha acordado suspender su inscripción por las siguientes causas: Hechos: 1. Se presenta escritura autorizada el 20 de junio de 2014 por el Notario de Oviedo don Juan Antonio Escudero García, n.º 700 de protocolo, en la que por fallecimiento de 1/ doña M. V. S. y 2/ don J. M. F., 3/ don A. M. V., 4/ don M. M. V., 5/ don W. M. V., 6/ doña O. M. V., 7/ doña M. P. F. M., 8/ doña C. M. V., 9 /don J. M. V., 10/ doña a. M. V., los herederos de los citados causantes -doña M. M. P., don A. M. M., doña M. C., doña M. A., doña M. A. M. S., don J. L. R. M., don E., doña M. I., don F., don J. R., don A. A. M., doña R. F. M., don P. S. H., don R., don J. M., don C., don I. S. F., doña M. C., doña B. y doña R. M. V., doña A. V. F. y doña M. A. S. S.-aceptan sus herencias y se adjudican diecinueve fincas sitas en Las Regueras, solicitándose ahora expresamente la inscripción de las fincas relacionadas bajo los números 16/ (...); 17/ (...) y 18/ (...) del inventario, -las cuales no se encuentran inscritas-, en los términos allí consignados a los que me remito. 2. Se acompaña: a) copia autorizada de escritura de protocolización de expediente de acta de notoriedad complementaria de inmatriculación, otorgada en Oviedo el once de enero de dos mil diecinueve, ante el notario don Juan Antonio Escudero García, número 29 de su protocolo y b) copia autorizada de escritura de rectificación autorizada en Oviedo el catorce de marzo de dos mil diecinueve por el notario don Juan Antonio Escudero García, número 382/2019 de su protocolo, incorporándose en dicha escritura certificaciones catastrales descriptivas y graneas de las fincas que según manifiestan corresponden a las expresadas fincas. Fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción de la finca relacionada bajo el número 17/ (...), del inventario por no cumplirse los requisitos necesarios para su inmatriculación de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria dice en su primer párrafo 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 finca se describe en el título inmatriculador con una superficie de 1747 metros cuadrados, no existiendo plena correspondencia con la certificación catastral descriptiva y gráfica, que se refiere a una parcela de 3922 metros cuadrados. No puede entenderse subsanado este defecto por la rectificación que de la descripción de tal finca se hace en escritura rectificatoria de 14 de marzo de 2019, autorizada por el notario don Juan Antonio García Escudero [sic] con número 382 de protocolo, puesto que a diferencia de lo que sucede con las otras dos fincas aludidas en la escritura rectificatoria (en las que sí puede entenderse que existe la mera corrección de un error material de la descripción de tales fincas a los efectos de ajustar el título y la certificación catastral, pues la rectificación es de sólo uno y dos metros respectivamente, no existiendo por lo tanto duda alguna de la correspondencia entre la finca rectificada y la que fue objeto de adjudicación en la escritura de partición), la rectificación que de la finca 17 se hace es de tal entidad que implica que la finca una vez rectificada su descripción, no puede entenderse que sea la misma finca que se adjudicó en la partición de la herencia, sino que se refiere a una realidad mucho mayor. Dicho de otro modo, no puede entenderse que la rectificación de la finca 17 sea una mera corrección de un error material, sino que lo que se está haciendo es describir una finca distinta (en cuanto se refiere a una realidad material muy superior) de la que fue efectivamente adjudicada en la partición. Por ello, tal rectificación excede de una mera subsanación de un error material, para ser un verdadero cambio del objeto o finca adjudicada en la partición. Y por ello exigirá dicha rectificación la concurrencia y el consentimiento de todos los intervinientes en la escritura de partición que se quiere rectificar. Consecuentemente, no pudiéndose tener en cuenta la rectificación del título inmatriculador hecha en la escritura rectificatoria ni tampoco por el mismo motivo la hecha en similares términos en el acta de notoriedad [sic] acreditativa de la previa adquisición de la finca por los transmitentes, no existe plena correspondencia entre la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador (con una cabida de 1747 metros cuadrados) la certificación catastral descriptiva y gráfica (referida a un terreno de 3922 metros

cuadrados). Contra la precedente nota de calificación se podrá: (oferta de recursos) (...) Oviedo, veintitrés de abril de dos mil diecinueve.—El registrador (firma ilegible), Fdo: D. Miguel Bernardo García.» Don Juan Antonio Escudero García, notario de Oviedo, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2019 que tuvo entrada en el citado Registro el día 23 de mayo, en el que alega lo siguiente: «Primero. Por escritura autorizada por mí en Oviedo el día veinte de junio del año dos mil catorce, con el número 700 de protocolo, se documentaron las operaciones de partición de herencia de doña M. V. S. y don J. M. F., en los términos y con los pactos que en ella se contienen y que omito aquí por razones de brevedad. Segundo. Por acta autorizada por mí el mismo día citado, con el número 704 de protocolo, se instó la inmatriculación de algunas de las fincas objeto de la citada partición, adjudicadas a doña M. C., doña B. y doña R. M. V. y doña A. V. F. El expediente correspondiente, una vez concluido por todos sus trámites, fue protocolizado en virtud de acta autorizada por mí en Oviedo, el día once de enero de dos mil diecinueve, con el número 29 de protocolo. La inmatriculación de tres de las fincas objeto del expediente fue suspendida por el Sr. Registrador de la Propiedad por existir discrepancias entre la descripción de los inmuebles en la escritura de partición y la que resultaba de aquél. Tercero. Para subsanar el problema anterior, por acta autorizada por mí y ante mí con fecha del catorce de marzo del año en curso, con el número 382 de protocolo, se dejó constancia de los errores materiales padecidos en la descripción de los tres inmuebles referidos, del origen o causa de dichos errores, así como de la descripción correcta de aquéllos; todo ello en los términos que constan en dicho acta y que omito aquí por razones de concisión. Cuarto. Presentados nuevamente en el Registro de la Propiedad los documentos principales antes reseñados, junto con el acta a que se refiere el apartado precedente, fue calificada por el Sr. Registrador de la Propiedad titular del Registro número Dos de Oviedo, con fecha del veintitrés de abril del año en curso (y cuya calificación es la que será objeto de recurso mediante este escrito), en el sentido de inmatricular dos de los inmuebles, suspendiendo la inmatriculación de uno de ellos, concretamente la finca llamada “(...)”, número 17 del inventario, por los fundamentos de derecho siguientes: (...) Quinto. Que tiene determinado por medio del presente escrito interponer recurso contra la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad titular [sic] del Registro número Dos de Oviedo, en base a los siguientes Fundamentos: Primero. El recurrente entiende que el Sr. Registrador incurre en un error de concepto en su calificación. Efectivamente, el error material no lo determina un criterio cuantitativo, sino cualitativo. Es decir, existe un error material, no porque la discrepancia o diferencia entre el dato contenido en el instrumento público sea mayor o menor cuantitativamente, sino porque se trata de un error derivado y padecido por una causa objetiva y apreciable por el notario, cuya evidencia resulta, bien del propio instrumento público, bien de la documentación que fue base o antecedente para su preparación, bien del contenido de otros documentos o registros públicos, bien de la voluntad conocida y apreciada de los intervinientes, o bien de la concurrencia de todos o algunos de los elementos anteriores. En este sentido, la cualidad o carácter de error material no dependerá de que la diferencia sea de un metro, cien, mil o diez mil, o de un euro, cien, mil o cien mil, si se tratare de valoraciones o precios, etc.; sino que de la certeza de que el dato contenido en la escritura es erróneo, de resultas de su confrontación con cualquiera de los elementos objetivos señalados en el párrafo precedente. Segundo. En el supuesto que motiva el presente otorgamiento, concurren las siguientes circunstancias: 1.º Se trata de un inmueble que carece de titulación pública anterior. Los interesados, que conocen físicamente los inmuebles objeto de la herencia se remiten a sus datos catastrales y así se describe el inmueble en la escritura pública. En ella queda claro que el bien inventariado constituye la parcela 97 del polígono 32 del Catastro de Rústica del municipio de Las Regueras. 2.º En la escritura se hace constar y se advierte que, dada la existencia de una incongruencia en los datos catastrales no se puede obtener la certificación descriptivo-gráfica del inmueble, sin que ninguno de los interesados tuviere reparo o reserva alguna (evidentemente porque todos ellos tenían claro que esa finca, que es una e identificada físicamente por todos ellos, era objeto de adjudicación a determinados herederos). 3.º A mayor abundamiento, entre los antecedentes presentados Por los interesados para la preparación de la escritura, se hallaba un informe técnico de valoraciones, que fue base para determinar el reparto de los inmuebles de mutuo acuerdo entre todos los coherederos, en el que se aportaba base gráfica de la finca, coincidente con la que publicaba y publica el Catastro. 4.º Aunque la escritura pública se otorgó sin haber podido obtener la certificación descriptivo-gráfica de la finca, debido a la necesidad de proceder al otorgamiento, dada la dificultad de reunir a todos los otorgantes, así como la avanzada edad de alguno de ellos, de la Notaría se había remitido al Catastro la comunicación correspondiente, para subsanar la incongruencia que el mismo publicaba. 5.º Cuando se inició la tramitación del acta de notoriedad complementaria para la inmatriculación del inmueble, al observar que persistía la imposibilidad de obtener la certificación telemática, un empleado de mi despacho se puso en contacto con el Catastro, siendo entonces cuando se descubrió que se trataba de un error material en el cálculo alfanumérico de la superficie del inmueble. Dicho error era patente, hasta el punto de que fue corregido de oficio y de forma inmediata por el propio organismo citado, sin necesidad de instar ningún expediente por parte de la Notaría o de los interesados, conociéndose en ese momento la verdadera superficie catastrada del inmueble. 6.º La corrección anterior no afectó en absoluto a la base gráfica o plano del inmueble, la cual permaneció sin cambio o alteración alguna, como personalmente pude comprobar. 7.º A mayor abundamiento, el notario que suscribe el presente consultó los antecedentes del inmueble en el Catastro, relativos a sus datos físico-económicos, pudiendo comprobar que, desde que existía referencia de los mismos, hasta el año 2001, dicho inmueble figuraba con la superficie de 3.921 m<sup>2</sup>, es decir, sustancialmente igual a la publicada tras la corrección del error; habiendo sido con motivo de un procedimiento de valoración masiva tramitado en el citado año, cuando la superficie que publicaba el Catastro había pasado a ser de 1.747 metros cuadrados; todo ello sin que en ninguna de dichas ocasiones hubiere habido cambio alguno en la planimetría de aquél. 8.º Por ello se prosiguió con la tramitación del acta de notoriedad para la inmatriculación, una vez puestos de manifiesto los datos correctos del inmueble, sin que existiere oposición o alegación alguna por parte de terceros. Tercero. Todo lo expuesto llevó al notario que suscribe el presente escrito a entender que en la constatación de la superficie del inmueble en su descripción contenida en la escritura de veinte de junio del año dos mil catorce se padeció un error material, arrastrado o derivado de la errónea reseña de dicha superficie en los datos del Catastro, resultando, a mi juicio, la evidencia del error de la apreciación del conjunto de circunstancias concurrentes, esto es: 1.º Se trataba de una finca única y concreta, que se identificó por todos los interesados desde un principio como la parcela 97 del polígono 32. 2.º De los antecedentes, en particular el informe técnico aludido, resultaba la existencia y valoración de una única finca, cuya base gráfica coincidía con la del Catastro. 3.º La existencia de una inconsistencia en los datos catastrales resultaba de la propia escritura y era conocida por los otorgantes, sin que existiere reserva o inconveniente alguno para el otorgamiento, puesto que todos ellos entendían que la parcela catastral citada se adjudicaba en su totalidad a determinados coherederos. 4.º El error padecido en el Catastro era claramente un error grosero en el cálculo de la superficie, prueba evidente de lo cual es que el propio organismo lo rectificó de oficio y de forma inmediata. 5.º El inmueble,

según los antecedentes obrantes en el Catastro, había figurado tradicionalmente, hasta el cambio producido en el año 2.001, con una superficie básicamente idéntica a la resultante de la corrección del dato correspondiente. Por lo cual, entendiéndose que existían evidencias objetivas suficientes para considerar que se trataba de un error material (el cual ya había sido puesto de manifiesto y subsanado en el expediente del acta de notoriedad para la inmatriculación), es por lo que se otorgó el acta de fecha catorce de marzo del año en curso, con el número 382 de protocolo». IV El registrador de la Propiedad de Oviedo número 2 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 9, y 205 de la Ley Hipotecaria; 153 y 209 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015, 4 y 12 de mayo, 23 de junio, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre de 2016, 1 de febrero y 29 de septiembre de 2017, 16 de enero, 27 de febrero y 1 de agosto de 2018 y 5 de junio de 2019. 1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca bajo las siguientes circunstancias de hecho: – La finca se describe en el título inmatriculador (escritura de adjudicación de herencia) con una superficie de 1.747 metros cuadrados. Dicho título es complementado con acta de notoriedad para la inmatriculación, en la que se describe de la misma forma a lo largo de todos sus trámites, exceptuando las dos últimas diligencias en las que se incorpora certificación catastral de la que resulta una superficie de 3.922 metros cuadrados y se hace constar por el notario una nueva descripción de la finca con la indicada superficie. – Posteriormente se rectifica la descripción de la finca en ambos documentos mediante acta autorizada por el notario al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial, haciendo constar que su superficie es en realidad 3.922 metros cuadrados. El registrador suspende la inscripción por considerar que no existe correspondencia entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, entendiéndose que la rectificación contenida en el acta de subsanación «es de tal entidad que implica que la finca una vez rectificada su descripción, no puede entenderse que sea la misma finca que se adjudicó en la partición de la herencia, sino que se refiere a una realidad mucho mayor» y que “no puede entenderse que la rectificación de la finca (...) sea una mera corrección de un error material, sino que lo que se está haciendo es describir una finca distinta (en cuanto se refiere a una realidad material muy superior) de la que fue efectivamente adjudicada en la partición. Por ello, tal rectificación excede de una mera subsanación de un error material, para ser un verdadero cambio del objeto o finca adjudicada en la partición. Y por ello exigirá dicha rectificación la concurrencia y el consentimiento de todos los intervinientes en la escritura de partición que se quiere rectificar”. El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que existe un error material, no porque la discrepancia o diferencia entre el dato contenido en el instrumento público sea mayor o menor cuantitativamente, sino porque se trata de un error derivado y padecido por una causa objetiva y apreciable por el notario; que la finca ya se identificó por todos los interesados desde un principio como la parcela 97 del polígono 32; que en informe técnico resultaba la existencia y valoración de una única finca, cuya base gráfica coincidía con la del Catastro; que la existencia de una inconsistencia en los datos catastrales resultaba de la propia escritura y era conocida por los otorgantes; que se trataba de un error padecido en el Catastro que era claramente un error grosero en el cálculo de la superficie, y que el propio organismo lo rectificó de oficio y de forma inmediata; y que el inmueble, según los antecedentes obrantes en el Catastro, había figurado tradicionalmente, hasta el cambio producido en el año 2001, con una superficie básicamente idéntica a la resultante de la corrección del dato correspondiente. 2. Para la resolución de este recurso procede, en primer lugar, recordar que, a efectos de inmatriculación, con anterioridad a la reforma en la legislación hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, era doctrina consolidada que, en virtud de lo señalado en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, no podía procederse a la inmatriculación de una finca si no se aportaba certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con el inmueble tal y como resultaba descrito en el título inmatriculador. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral que exigía el citado artículo 53 es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. Tras la derogación de dicha norma por la disposición derogatoria única Ley 13/2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, de manera que, en la inmatriculación que se pretenda al amparo de dichos preceptos, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca en los libros del Registro. En concreto, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige 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». 3. A tal efecto, se autoriza un acta al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial en la que se rectifica la superficie de la finca tanto en el título inmatriculador como en el acta de notoriedad que complementa al mismo. El citado precepto establece que «los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales inter vivos, podrán ser subsanados por el Notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo, por propia iniciativa o a instancia de la parte que los hubiere originado o sufrido. Solo el Notario autorizante podrá subsanar la falta de expresión en el documento de sus juicios de identidad o de capacidad o de otros aspectos de su propia actividad en la autorización». Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 12 de marzo de 1999, 6 de abril de 2006 y 13 de junio de 2012), lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. En tales supuestos la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes, porque se estima que tal rectificación lo único que hace es expresar ahora con exactitud la voluntad que aquellos manifestaron con ocasión del otorgamiento del documento rectificado, sin que sea necesario ese nuevo consentimiento para que el documento rectificador produzca todos los efectos registrales. Pero es también doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de junio y 5 de septiembre de 2012 y 21 de marzo de 2015), que la posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten

claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes. Así pues, esta facultad de rectificación por el notario, sin la concurrencia de los otorgantes o sus causahabientes, ha de ser en todo caso, objeto de interpretación restrictiva. Por tanto, el citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, solo de ellas o de sus representantes pueden proceder. 4. En este caso concreto, a la vista de la documentación incorporada a la escritura de herencia, en concreto, del certificado catastral telemático y de los datos catastrales que constan en la misma, en los que figura el perímetro de la finca, se infiere que nos encontramos ante una modificación catastral sobrevenida que se limita a la rectificación del dato alfanumérico referido a la superficie de la parcela que consta en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, lo que se debe a un error en Catastro, subsanado por este organismo, según afirma el notario recurrente. En tal supuesto, es claro que el inmueble, entendido como una porción poligonal de suelo, seguiría siendo el mismo y, por lo tanto, la posible divergencia sobrevenida entre la superficie que constaba en el título inmatriculador y en la certificación catastral incorporada al mismo –por una parte–, y la que ahora consta rectificada en la certificación catastral actualizada –por otra– puede ser fácilmente solventada. Como se desprende de los antecedentes, la porción de terreno identificada por el plano y por sus coordenadas georreferenciadas no ha sido objeto de ninguna modificación. Ello resulta patente en este caso, puesto que en la descripción de la finca no sólo se dice expresamente que la misma “constituye en el Catastro la Parcela X del Polígono Y”, sino que además sus linderos se señalan por referencia a los números de las parcelas catastrales situadas en su entorno, y se le asigna, precisa y concretamente, la superficie que se hace constar en el Catastro, protocolizándose además el certificado catastral con el plano de la finca. Posteriormente, para autorizar el acta subsanatoria, el notario incorpora una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica, con el mismo plano y linderos, pero con la indicación de la superficie de la finca correctamente calculada. En consecuencia, el cálculo de la superficie de terreno comprendida dentro de dichas coordenadas no es más que una simple operación geométrica, algo más compleja, pero en todo equivalente a lo que constituiría el cálculo de la superficie comprendida dentro de un rectángulo cuyas medidas fueran conocidas. Así pues, la rectificación se ha limitado al dato resultante de dicho cálculo, que en la primitiva certificación catastral era erróneo, para sustituirlo por el indicado en una nueva certificación catastral una vez subsanada la misma. En consecuencia, puede en principio afirmarse que la rectificación ha constituido una simple operación aritmética que no es más que la subsanación de un error material resultante del contexto de la misma escritura, y cuyo limitado alcance se confirma por la certificación catastral, en la que, manteniéndose inalterado el perímetro de la finca, se modifica el dato de la superficie resultante de ese perímetro. En cualquier caso, no cambia el objeto del negocio, que es un concreto terreno identificado mediante un plano catastral que no ha sufrido alteración alguna. Y esto se hace de forma precisa y concreta por referencia a documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización (el certificado catastral protocolizado) y a otros que prueban fehacientemente hechos o actos consignados en el documento defectuoso (la certificación descriptiva y gráfica posterior, con la superficie correctamente calculada). Ahora bien, tratándose de un negocio consentido por varias partes con intereses contrapuestos, puesto que se reparte una herencia mediante la formación de lotes de valores proporcionales a la participación de cada cotitular en el conjunto, podría ocurrir que la subsanación, aunque se refiera a un simple error material como es el cálculo de la superficie comprendida dentro de un perímetro que no ha sufrido alteración, afectara a su valoración y por tanto potencialmente al contenido negocial del documento, y en tal caso no podría ser formalizada mediante un acta o diligencia de subsanación autorizada conforme al artículo. 153 del Reglamento Notarial, requiriendo el consentimiento de los otorgantes del documento. Es cierto que, según hace constar el notario en su escrito de recurso, las valoraciones con base en las cuales se otorga el negocio resultan de un informe técnico, que fue la base para determinar el reparto de los inmuebles de mutuo acuerdo entre todos los coherederos. Y en dicho informe se incorporaba la base gráfica de la finca, coincidente con la que publicaba y publica el Catastro, que por tanto se debió tener en cuenta para realizar la valoración de la finca. De ser así, sería posible la subsanación por el notario con apoyo en el artículo 153 del Reglamento Notarial, puesto que la rectificación del dato alfanumérico de la superficie no alteraría el valor asignado a la finca. Son numerosos los elementos que cabe tener en cuenta para dicha subsanación, de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Notarial: el contexto del documento autorizado y los inmediatamente anteriores y siguientes (entre los que se incluye la certificación catastral incorporada a todos los documentos, con un plano que permanece inalterado y una medición que resulta simple y directamente de las coordenadas georreferenciadas que refleja dicha certificación, en su última versión), y en particular los documentos que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento defectuoso y los hechos percibidos por el notario en el acto del otorgamiento (pudiendo considerarse incluido entre los dos últimos el informe técnico a que hace referencia el notario en su recurso). Sin embargo, en el acta subsanatoria autorizada con apoyo en el artículo 153 el notario no ha hecho referencia alguna a la existencia y contenido de dicho informe y a su trascendencia a efectos de fundamentar la subsanación de la escritura. Ello determina, por un lado, que la existencia del mismo no pudiera ser tomada en consideración en la nota de calificación, que es lo que se analiza en esta Resolución, y por otra parte, y de forma muy especial, que la subsanación, si bien es posible en principio, no haya quedado clara y suficientemente fundamentada en la última escritura, como se debería haber hecho. Porque si bien es cierto que esa adecuada fundamentación de la subsanación podría siempre acreditarse en un procedimiento judicial en que la misma se discutiera, la escritura, como título legitimador en el tráfico debe cuando menos consignar de forma clara cuáles son los datos o documentos que, en un caso como éste, se han tenido en cuenta por el notario para poder formalizar esa subsanación, al considerar bajo su responsabilidad que la misma no afectaba al valor asignado a la finca en el documento. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la nota de calificación del registrador, en los términos que se derivan de los anteriores razonamientos. 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, 23 de agosto de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15553.pdf>

– R. 29-08-2019.– R.P. Granollers Nº 3.– **COMPRAVENTA: LA SUJECIÓN VOLUNTARIA AL DERECHO COMÚN ESPAÑOL COMPRENDE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA.** Se trata de una

escritura de compraventa de inmuebles situados en diez comunidades autónomas, en la que se pactó condición resolutoria explícita para el caso de falta de pago total o parcial del precio aplazado; y, de acuerdo con el art. 10.5 C.c. (*Se aplicará a las obligaciones contractuales la ley a que las partes se hayan sometido expresamente, siempre que tenga alguna conexión con el negocio de que se trate*), se estableció que «la escritura se regirá, interpretará y construirá [sic] de acuerdo con el Derecho común español». El registrador entiende que varias de las estipulaciones que regulaban el eventual ejercicio de condición resolutoria contradicen el art. 621-54.2 C.c.Cat. (por ejemplo, cuando este exige que la parte impagada del precio aplazado, incluidos, si procede, los intereses pactados, deba superar el 15 por ciento del precio íntegro más los intereses). Pero dice la Dirección: «Las disposiciones del Código Civil de Cataluña relativas a la condición resolutoria explícita –previstas, esencialmente, en el artículo 621-54 C.c.Cat.– no son de aplicación a un contrato de compraventa en el cual las partes, al amparo del art. 10.5 C.c., en cuanto norma de Derecho interregional, han elegido el Derecho común español como ley aplicable, contando con punto de conexión válido. Existe una sujeción contractual válida al Derecho español común, y existe punto de conexión válido al Derecho común (domicilio social común de los contratantes, lugar de celebración del contrato, lugar de localización de una parte de los inmuebles integrados en la cartera). En la calificación registral contra la que se dirige este recurso, el registrador estimó que debía aplicarse el criterio establecido por el art. 10.1 C.c. –en lugar del art. 10.5 C.c.–, al asimilar la condición resolutoria a una garantía real y entender, por consiguiente, que se encontraba contenida en el art. 10.1 C.c., lo que supondría la aplicación del Derecho civil catalán, al estar sitos los inmuebles en cuestión en dicha Comunidad Autónoma (*lex rei sitae*)»; y añade argumentos como el que el citado art. 621-54 C.c.Cat. se encuentra en el libro VI, relativo a las obligaciones y los contratos, y no en el libro V, relativo a los derechos reales, o el principio de exclusión voluntaria del Derecho civil catalán, recogido en el art. 111-6 C.c.Cat. R. 29.08.2019 (Sareb, S.A., contra Registro de la Propiedad de Granollers-3) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 29 de agosto 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 Granollers n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa. En el recurso interpuesto por doña M. L. G. C. y don J. M. G. M., en nombre y representación de la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Granollers número 3, don Antonio Cumella Gaminde, a inscribir una escritura de compraventa. Hechos: Mediante escritura autorizada en Madrid el día 28 de diciembre de 2018 por el notario don José Blanco Losada, con número 6.642 de protocolo, la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima» vendió y transmitió a la sociedad «Talismán Capital, S.L.» determinados inmuebles que, por lo que respecta a los radicantes en la demarcación del Registro de la Propiedad número 3 de Granollers, comprendía las registrales 6267 de La Roca del Valles y 1868 de Sant Antoni de Vilamajor. En lo que se interesa a este recurso, se transcriben las siguientes estipulaciones de dicha escritura: «... 4.1 Condición resolutoria expresa. Ambas Partes pactan como condición resolutoria expresa de esta compraventa a favor del Vendedor, y conforme a lo dispuesto en los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento Hipotecario, que la falta de pago del Precio Aplazado Individualizado de cada uno de los Inmuebles conforme al desglose incluido en el Anexo 3(c), dará lugar, a la resolución de pleno derecho de su compraventa (en adelante la “Condición Resolutoria”). La Condición Resolutoria cumple la función de garantizar la obligación asumida por el Comprador de abonar al Vendedor todos y cada uno de los importes correspondientes al Precio Aplazado de los Inmuebles, incluyendo expresamente los Intereses de Demora (tal y como este término se define más adelante en la presente Estipulación 4.1) en el caso de que el Comprador no abone, total o parcialmente, los importes correspondientes al pago de la parte aplazada de su Precio Individualizado en las fechas indicadas en el apartado (ii) de la Estipulación Tercera anterior. Por lo tanto, cada uno de los Inmuebles queda afectado, con carácter real, por la Condición Resolutoria explícita referida al pago de la parte aplazada de su Precio Individualizado más los Intereses de Demora que se devengarán, y sin quedarlo, por lo tanto, respecto del pago de la parte aplazada del Precio Individualizado de los restantes Inmuebles o sus Intereses de Demora, siendo de cuenta del Comprador cualquier gasto o tributo que se pudiera devengar con ocasión del otorgamiento de dicha condición resolutoria y de su acceso a los Registros de la Propiedad, incluyendo en su caso el IVA o el IGIC que el Vendedor se vea obligado a repercutir con ocasión de lo previsto en esta Estipulación. A efectos hipotecarios, la Condición Resolutoria garantiza los Intereses de Demora al tipo de intereses nominal anual del dos por ciento (2%), lo que determina, para cada uno de los Inmuebles, un importe de Intereses de Demora, a efectos hipotecarios, del dos por ciento (2%) del correspondiente Precio Aplazado Individualizado. El tipo de interés de demora se devengará día a día sobre la suma total impagada y se liquidará diariamente (mientras las cantidades impagadas no hayan sido totalmente satisfechas) sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días. (...) 4.2 Ejercicio de la Condición Resolutoria. 4.2.1 Incumplimiento por el Comprador. La falta de pago, total o parcial, por el Comprador del Precio Aplazado Individualizado de los Inmuebles más los Intereses de Demora debidos en los plazos indicados en el apartado (ii) de la Estipulación Tercera anterior, facultará al Vendedor para resolver de pleno derecho la compraventa del Inmueble o Inmuebles contenida en la presente Escritura, cuyo Precio Aplazado Individualizado e Intereses de Demora debidos no se hayan pagado íntegramente por el Comprador, procediendo a reinscribir a su nombre el Inmueble o Inmuebles afectado(s) por la resolución correspondiente en el Registro de la Propiedad conforme a lo determinado en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario, con la sola presentación de la copia autorizada del acta notarial de notificación de la resolución contractual establecida en el artículo 1.504 del Código Civil y copia del título del Vendedor. El Comprador consiente expresamente, desde este mismo momento, dicha reinscripción registral, cumplidos los anteriores presupuestos, con pleno conocimiento jurídico de las implicaciones de la prestación de dicho consentimiento. El Vendedor retendrá el importe íntegro de las cantidades hasta ese momento pagadas por el Comprador en concepto de cláusula penal que compense los daños y perjuicios sufridos por el Vendedor (la “Cláusula Penal”). La Cláusula Penal no sustituye el derecho del Vendedor a reclamar una indemnización por cualesquiera otros daños y perjuicios producidos hasta un importe máximo del veinte por ciento (20%) del Precio Aplazado Individualizado del/los Inmueble(s) afectado(s) por la resolución. Cualquier pago incompleto realizado por el Comprador se imputará, en primer lugar, al pago de los Intereses de Demora debidos y abonados éstos, al Precio Aplazado Individualizado. 4.2.2 Aplicación de la Cláusula Penal. La Cláusula Penal resultará de aplicación en el caso de incumplimiento parcial, irregular y/o total por el Comprador, excluyéndose por acuerdo expreso de las Partes (y al amparo de la autonomía de la voluntad) la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el artículo 1.154 del Código Civil. Adicionalmente, el Comprador acepta y asume la Cláusula Penal, manifestando que la considera adecuada, renunciando expresa e irrevocablemente a realizar cualquier reclamación al Vendedor, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación, solicitar su minoración o retraso. 4.2.3

Requerimiento. El Vendedor podrá ejercitar la acción resolutoria a través de requerimiento fehaciente mediante acta notarial (el "Requerimiento"), conforme a lo prevenido en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en el cual (i) se requiere al Comprador el abono íntegro del importe del Precio Aplazado Individualizado de los Inmuebles en cuestión pendiente (junto con los Intereses de Demora que resulten aplicables) en un plazo máximo e improrrogable de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha del Requerimiento; y (ii) se dejará constancia de que, transcurrido dicho plazo de cinco (5) Días Hábiles, sin que el Comprador hubiera procedido a pagar íntegramente el Precio Aplazado Individualizado correspondiente más los Intereses de Demora debidos, se entenderá cumplida la Condición Resolutoria y, por tanto, quedará automáticamente resuelta de pleno derecho la compraventa del Inmueble o Inmuebles cuyo Precio Aplazado Individualizado más los Intereses de Demora no se hubieran pagado íntegramente por el Comprador.

4.2.4 Otros efectos de la Resolución de la Compraventa. Una vez resuelta la compraventa (i) el Vendedor hará suya la propiedad de los Inmuebles cuya compraventa se haya resuelto, conforme a lo previsto en la presente Estipulación Cuarta, incluyendo, por el principio de accesión, cualesquiera construcciones o edificaciones que el Comprador hubiera realizado en los Inmuebles, que no estarán sujetos a indemnización o compensación alguna a favor del Comprador, toda vez que éste ha aceptado la naturaleza resolutoria expresa de la Condición Resolutoria y el riesgo de la pérdida de la cosa en caso de su ejercicio por parte del Vendedor; (ii) se aplicará la Cláusula Penal; y (iii) el Vendedor podrá disponer de los Inmuebles, como estime oportuno.

4.2.5 Renuncia del Comprador y poder irrevocable. Respecto de la resolución de la respectiva compraventa, el Comprador, mediante el otorgamiento de la presente Escritura (i) renuncia irrevocablemente y desde ahora a interponer cualquier reclamación u oposición, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación o a solicitar su retraso; y (ii) otorga poder irrevocable a favor del Vendedor, tan amplio como en derecho sea necesario, para que éste, en nombre y representación del Comprador, pueda suscribir cualesquiera documentos públicos o privados y/o realizar ante cualesquiera terceros (incluido pero no limitado al Registro de la Propiedad) todas las actuaciones que pudieran ser necesarias para la efectividad y constancia registral de la resolución de la presente compraventa, de conformidad con los términos y condiciones contenidos en la presente Estipulación. (...) Decimoctava. Legislación aplicable y fuero. La presente Escritura se regirá, interpretará y construirá de acuerdo con el derecho común español. Tomando en consideración que los Inmuebles son vendidos en el presente acto como cartera de inmuebles individual e indivisa, las Partes por la presente se someten, con expresa renuncia a cualquier otro fuero presente y/o futuro que pudiera corresponderles, a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid, quienes dispondrán de jurisdicción exclusiva para decidir cualesquiera disputas que puedan surgir de o en conexión con esta Escritura. (...) Vigésima. Solicitud de inscripción. Solicitan expresamente del señor Registrador de la Propiedad competente, la inscripción de la presente Escritura, incluso parcial si no es posible inscribirla en su totalidad. » II Presentada la referida escritura de compraventa por vía telemática el día de su autorización (asiento de presentación número 1440 del tomo 86 del Libro Diario), la solicitud de inscripción fue objeto de desistimiento total mediante instancia de fecha 18 de marzo de 2019. Posteriormente, se presentó de nuevo el título el 22 de marzo de 2019 (asiento de presentación número 262 del tomo 87 del Libro Diario) y fue objeto de calificación negativa por parte del registrador, don Antonio Cumella Gaminde, en los siguientes términos: « (...) Antecedentes de Hecho. I. La "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A." -SAREB-, con domicilio social en Madrid, (...), e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 30.521, folio 1, Sección 8, hoja M-549.293, es propietaria de las fincas n.º 6267 de La Roca del Valles (Barcelona) y 1868 de Sant Antoni de Vilamajor (Barcelona). II. Mediante escritura autorizada en Madrid el día 28 de diciembre de 2018 por el Notario D. José Blanco Losada, protocolo n.º 6642, la SAREB formaliza la transmisión de determinados inmuebles que, por lo que respecta a los radicantes en la demarcación de este distrito hipotecario, comprende a las relacionadas fincas n.º 6267 de La Roca del Valles y 1868 de Sant Antoni de Vilamajor, a la mercantil "Talismán Capital, S.L.", con domicilio social en Madrid, (...), e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.188, folio 191, Sección 8, hoja M-679.547. III. El precio conjunto para todos los Inmuebles objeto de la escritura asciende a la cantidad de 8.823.732,00 euros, impuestos indirectos no incluidos. A cada uno de los Inmuebles se les asigna un precio individualizado, que es el que consta en el desglose incorporado como Anexo 2 (el "Precio Individualizado"). IV. La sociedad compradora abonó a la fecha de otorgamiento de la denominada escritura Inicial (de 5 de noviembre de 2018, protocolo n.º 5551) el 10 por ciento del Precio Individualizado de cada uno de los Inmuebles, lo que ascendió a la cuantía conjunta para todos ellos de 882.373,20 euros, más el importe de IVA correspondiente, mediante cierto cheque bancario, otorgando la SAREB por el referido importe la más plena y eficaz carta de pago. V. El 45 por ciento del Precio Individualizado de cada uno de los Inmuebles, que asciende a la cuantía conjunta para todos ellos de 3.970.679,40 euros, se abonaron a la fecha de la escritura ahora calificada, parte mediante ciertas compensaciones y 3.925.128,89 euros mediante un cheque bancario. VI. Se estipula que el restante 45 por ciento del Precio de Compra de los Inmuebles (el "Precio Aplazado de los Inmuebles"), que asciende a la cuantía conjunta de 3.970.679,40 euros, sea abonado por la mercantil compradora antes del 30 de junio de 2020. En concreto, de cada uno de los Inmuebles se ha aplazado el pago del porcentaje e importe del Precio Individualizado de los Inmuebles que consta en el desglose incorporado como Anexo 3(c) (el "Precio Aplazado Individualizado"), de acuerdo con el calendario de pago establecido. VII. Ambas partes contratantes pactan, como condición resolutoria expresa de esta compraventa a favor de la sociedad vendedora, que la falta de pago del Precio Aplazado Individualizado de cada uno de los Inmuebles conforme al desglose incluido en el Anexo 3(c), dará lugar, a la resolución de pleno derecho de su compraventa (en adelante la "Condición Resolutoria"). VIII. Finalmente, en la estipulación decimoctava se establece que "la presente Escritura se regirá, interpretará y construirá de acuerdo con el derecho común español". Fundamentos de Derecho. 1.º Sobre la aplicación del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña. En el título calificado existen elementos transautonómicos que obligan a la búsqueda y aplicación a la compraventa formalizada de las correspondientes normas de derecho interregional (artículo 16 del Código Civil). A tal efecto, la elección del derecho civil común como ley aplicable que se contiene en la cláusula decimoctava (artículos 10.5 del Código Civil y 3.1 del Reglamento UE "Roma 1") no puede eludir la acción del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, dada la naturaleza indudablemente real de que goza la condición resolutoria expresa, y que conduce a la aplicación como norma de conflicto del n.º 1 del citado artículo 10 del Código Civil (La posesión, la propiedad, y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen). En la misma línea, el artículo 11.5 del Reglamento UE "Roma I". Cabe traer a colación la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 2012, especialmente clarificadora: Ahora bien, la *lex contractus*, determinada según las normas de conflicto del Convenio de Roma, no regula la totalidad de las cuestiones que se pueden plantear en el marco del contrato. Así, por ejemplo, el propio Convenio de Roma establece en el artículo 1.2 a) su inaplicación a la capacidad de las personas físicas [artículo 1.2 a) del Reglamento Roma I], limitándose a recoger



en su artículo 11 la llamada «excepción de interés nacional» (artículo 13 del Reglamento Roma I). La exclusión de la capacidad de las personas físicas del ámbito del Convenio de Roma o, en su caso, del Reglamento Roma I implica que el ordenamiento aplicable a esta cuestión deberá determinarse de acuerdo a las normas de conflicto de cada Estado. Por otro lado, una vez determinada la validez del contrato de acuerdo con la *lex contractus* designada por el Convenio de Roma, o por el Reglamento Roma I, deberán determinarse sus aspectos reales relativos al modo de adquisición del derecho real, su contenido y efectos, aspectos éstos excluidos del ámbito de la «*lex contractus*». De este modo, la norma de conflicto española que establece la ley aplicable a estos aspectos reales será el artículo 10.1 del Código Civil español, según el cual: «La posesión, la propiedad y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen». La ley del lugar de situación del inmueble (*lex rei sitae*) se aplicará al modo de adquisición de los derechos reales, como el momento de transferencia de la propiedad en una compraventa, el contenido del derecho real, los derechos subjetivos de su titular, los bienes sujetos al derecho real, la posibilidad y condiciones de inatracabilidad del derecho real, así como su publicidad. Así, concluye el Alto Tribunal, para el Derecho Internacional Privado español, las exigencias para el acceso al Registro se regirán por el ordenamiento del lugar de situación del inmueble. Por consiguiente, el carácter de derecho real de garantía que ostenta la condición resolutoria explícita y su encaje en el número 1, y no en el 5, del artículo 10 del Código Civil, determina la exclusión en este punto del derecho civil común por el que han optado las partes contratantes. La constitución, desarrollo y eventual ejercicio de la condición resolutoria queda sometida a la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos (disposición transitoria primera).<sup>2.º</sup> La condición resolutoria explícita deberá acomodarse a los parámetros que contiene el artículo 621-54 de dicho Código. El inciso inicial del n.º 2 del artículo dispone de forma concluyente que, si el pacto de condición resolutoria se ha formalizado en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplican a la resolución los preceptos del presente artículo. Las determinaciones normativas contenidas en el citado artículo son de carácter imperativo –de *ius cogens*–; no pudiendo, por ello, ser objeto de exclusión voluntaria, de renuncia o de pacto en contrario, especialmente respecto de terceros que pueden resultar perjudicados (artículo 111-6 del Código Civil de Cataluña). Entender lo contrario desnaturalizaría el principio de territorialidad consagrado en los artículos 14 del Estatuto de Autonomía de Cataluña y 111-3 del Código Civil de Cataluña, así como el de aplicación preferencial del derecho civil catalán previsto en el artículo 111-5 de dicho Código. No puede obviarse que el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña está pensado para cualesquiera compraventas, intervengan o no consumidores, y no existe la opción de acogerse a esta garantía real con el contenido que muestra el citado artículo o modificándolo en aquellos aspectos que no interesen, en base a una presunta naturaleza o carácter dispositivo. Si se ha pactado en escritura pública y ha accedido a los Libros del Registro su regulación debe ser la reflejada en el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña, y no otra. La única elección es la de pactar o no dicha figura, no la de modificar plásticamente su contenido. En definitiva, el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña no es un precepto pensado de forma exclusiva para las compraventas con consumidores. Su ámbito de aplicación se extiende también a las compraventas de naturaleza empresarial. Sus normas son, además, imperativas e inmodificables por convenio entre los contratantes.<sup>3.º</sup> A los efectos de la eventual cancelación registral de la titularidad del comprador por ejercicio de la condición resolutoria explícita, no cabe entender que el vendedor quede eximido de su obligación de consignar la totalidad de las cantidades percibidas. Según doctrina arraigada desde hace décadas por la Dirección General de los Registros, siendo perfecta la resolución en el ámbito obligacional o contractual –relaciones entre vendedor y comprador– es perfecta la resolución y no es precisa moderación alguna de la pena al estar ambas partes de acuerdo. En cambio, en el plano registral la situación es radicalmente distinta, y la aplicación del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario es ineludible. En el plano registral la inscripción de la condición resolutoria explícita confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y evita que terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria hagan inoperante ese juego resolutorio. (Resolución de 26 de noviembre de 2012). Por esta razón numerosas decisiones del Centro Directivo consideran aplicable la norma del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, de modo que para la constancia de la extinción de la titularidad del comprador habrá de presentarse el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja Oficial el importe percibido que haya de ser devuelto a dicho comprador o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución, requisito que se justifica porque la ineficacia del contrato produce, respecto de una y otra parte, el deber de restituirse lo que hubiesen percibido, en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. La imposición de consignación o depósito del precio íntegro de la compraventa a favor de los titulares de derechos posteriores resulta lógica, pues en caso contrario el comprador estaría saldando su crédito frente al vendedor con preferencia a las cargas que pesan sobre el inmueble, cuando dicho crédito no goza de protección alguna frente los créditos consignados en el Registro, por lo que la cláusula penal no puede tener virtualidad frente a la consignación de las cantidades retenidas, sin que así haya sido declarado por un juez. La validez y recorrido de la cláusula penal –y de cualquier otra estipulación que atempere o modifique la devolución de las cantidades entregadas al transmitente– corresponde declararlo a los Tribunales de Justicia (artículo 1154 del Código Civil), los cuales, en su caso, tras reconocer su fisonomía, su estructura y, en definitiva, su ajuste a los parámetros que sienta el Tribunal Supremo en numerosas sentencias, decidirá qué cantidades deben ser entregadas al vendedor. Pero hasta que llegue este momento, el Registro de la Propiedad no puede adelantar su resultado y declarar de forma unilateral la regularidad de la cláusula penal, autorizando la retención de las cantidades ya entregadas y, por tanto, despojando a los terceros de cualquier derecho o pretensión sobre los importes así retenidos, siendo quizá dichos terceros titulares de créditos preferentes o, cuando menos, de igual derecho (especialmente en situaciones de insolvencia y concurso del comprador). Interesa destacar la reciente Sentencia de 8 de marzo de 2019 de la Sala Primera del Tribunal Supremo, que resalta en el presente caso, no es objeto de discusión la eficacia de la condición resolutoria, ni la oponibilidad de la cláusula penal frente a la administración concursal. Lo que se discute son los efectos de la resolución contractual con relación a la indemnización de los daños y perjuicios, conforme a lo previsto en la cláusula penal. Tanto en el párrafo segundo del art. 61.2 LC, en caso de resolución del contrato en interés del concurso, como el art. 62.4 LC, en caso de resolución del contrato por incumplimiento de la concursada, la ley reconoce a la parte *in bonis* un derecho a la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por la resolución, y que este derecho se satisfaga con cargo a la masa. Cuando las partes en el contrato han pactado, como es el caso, una cláusula penal, esta debe operar en lo que tiene de resarcitoria de los daños y perjuicios. Esto es, los daños y perjuicios se cuantificarán en la suma que hubieran convenido las partes en la cláusula penal, sin que tenga sentido juzgar hasta qué punto la pena convenida excede de la cuantificación real de los daños y perjuicios, pues para eso se ha pactado la cláusula penal. No obstante lo anterior, cuando la pena exceda con mucho de la finalidad resarcitoria y responda claramente también a una finalidad sancionadora, en lo que tiene de pena no debería operar en caso de concurso de acreedores, pues

entonces no se penaliza al deudor sino al resto de sus acreedores concursales. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado no deja margen a la interpretación: la imposición de consignación o depósito del precio íntegro de la compraventa a favor de los titulares de derechos posteriores resulta imprescindible. Los contratantes pueden pactar y estipular lo que tengan por conveniente, pero la única forma que tiene el vendedor para reinscribir de forma unilateral y sin consignar cantidad alguna es al amparo de una previa resolución judicial (firme) que así se lo disponga. Aunque se haya estipulado que en caso de incumplimiento de la condición resolutoria por falta de pago del precio aplazado el vendedor retendría tales cantidades en concepto de indemnización, en el ámbito del procedimiento registral –y sin perjuicio de la eficacia que pueda desplegar dicho pacto conforme a los artículos 1255 y 1252 del Código Civil– no puede reconocerse eficacia automática y extrajudicial a dicha cláusula penal (Resoluciones 29 de diciembre de 1982; 16 y 17 septiembre de 1987; 19 de enero y 4 de febrero 1988; 19 de julio de 1994; 28 de marzo de 2000, y 8 de mayo de 2003, entre otras).<sup>4.º</sup> Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) no pudiendo ser rectificadas, como norma general, sino con el consentimiento de su titular o con la subsidiaria resolución judicial (artículo 40 de la Ley Hipotecaria). Siguiendo a la Dirección General de los Registros y del Notariado (véase la Resolución de 9 de junio de 2010), no puede desconocerse que para el desenvolvimiento de la reinscripción por resolución no basta la constancia de la mera voluntad de las partes, especialmente del vendedor –como ocurre en hipótesis próximas, como la del ejercicio del retracto convencional, o del derecho de opción de compra– sino que es preciso que conste la efectiva concurrencia de los presupuestos de hecho de la resolución, que no resultan del Registro. Como resalta la doctrina más autorizada, ante el artículo 24 de la Constitución Española no resulta mínimamente defendible que el vendedor pueda decidir por sí que el comprador no ha pagado y cancelar la inscripción de éste sin su consentimiento; podrá pensarse que el juicio que ha de hacerse es sencillo: se pagó o no se pagó, sin más; pero la resolución supone también un juicio sobre si el vendedor incurrió en mora accipiendi, si había cumplido sus propias obligaciones, si el comprador tenía derecho a suspender el pago, y, además de todo esto, el comprador ha de tener un momento procesal oportuno para oponer la excepción de pago, condonación, compensación o novación, y debe resolverse sobre la devolución de la parte de precio que el vendedor había cobrado ya. Por lo que respecta a los terceros adquirentes, estos son registralmente interesados, en su condición de afectados por el futuro asiento de resolución. Respecto de los terceros será necesario que también la documentación cumpla un mínimo de garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial (Resoluciones de 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998, 15 de noviembre de 2005). Ciertamente los terceros han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria, pudiendo si así les interesa pagar lo que falte (artículo 1158 del Código civil). Pero esto no quiere decir que los terceros hayan de soportar necesariamente cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Con ello se evita que a espaldas de los terceros, transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la resolución, disminución de las cantidades a consignar, etc.) en menoscabo de la posición que corresponde a los citados terceros. Por consiguiente, para que la resolución despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores deberán ser citados en el procedimiento para alegar lo que a su derecho convenga. Para que tenga lugar la cancelación de los asientos relativos al derecho del comprador y a los de quienes de él traigan causa, es preciso que se acredite fehacientemente la realidad de todos los presupuestos sobre los que se asienta la resolución (vid. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y 56, 175.6.ª, 238 y 239 del Reglamento Hipotecario), siendo evidente la insuficiencia de la sola admisión de los mismos por parte del titular de un asiento ya extinguido por transferencia, cual es el vendedor (artículo 76 de la Ley Hipotecaria). Por ello la renuncia a futuras acciones o a oponerse a la resolución instada por el vendedor no puede tener un desenvolvimiento registral al margen de los terceros. Estos terceros, cuyo derecho ha sido inscrito o anotado, quedan afectados por el asiento que se solicita por la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria. Ello les permite, si así les interesa, pagar lo que falte (artículo 1158 del Código Civil), pues una vez producida la resolución ha de considerarse retroactivamente que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente. Así ha sido declarado por el Tribunal Supremo (Sentencia de 11 de octubre de 1995), por entender que la resolución produce sus efectos ex tunc y no ex nunc, de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traiga causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. artículos 513, número 6, 529 y 1124 del Código Civil, y 11 y 107 de la Ley Hipotecaria), incluido el embargo trabado (Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995 y Resolución de 1 de abril de 2011). Y en la misma línea, es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, incluso en aquellos casos en que la resolución ha sido declarada en sentencia firme, los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes. La rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho como exigencia constitucional –protección jurisdiccional de los derechos– por lo que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Por ello la doctrina jurisprudencial ha señalado que si bien la existencia de terceros adquirentes del dominio o de otros derechos reales limitados sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1996), estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso de resolución (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (artículo 42. 1ª de la Ley Hipotecaria). Calificación registral. Calificada, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la relacionada escritura de compraventa de inmuebles y de subsanación de otra escritura de compraventa de inmuebles y promesa de compraventa de inmuebles, otorgada por la SAREB a favor de “Talismán Capital, S.L.”, copia electrónica de la cual fue remitida por vía telemática el día de su autorización, motivando el asiento de presentación n.º 1440 del tomo 86 del Libro Diario, y en soporte papel en fecha 29 de enero de 2019, habiéndose cancelado el asiento por desistimiento el día 21 de marzo de 2019 y presentado de nuevo el día siguiente, motivado el actual asiento de presentación n.º 262 del tomo 87 del Libro Diario, acuerdo suspender su inscripción al apreciarse la existencia de los siguientes defectos: De las estipulaciones de la condición resolutoria expresa pactada, las que ahora se señalarán no se ajustan a las reglas imperativas establecidas en el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña ni se acomodan a la doctrina que tiene establecida la Dirección General de los Registros y del Notariado y

la Sala Primera del Tribunal Supremo:1.<sup>a</sup> La estipulación 4.1, en su inciso inicial, cuando señala que la “Condición Resolutoria cumple la función de garantizar la obligación asumida por el Comprador de abonar al Vendedor todos y cada uno de los importes correspondientes al Precio Aplazado de los Inmuebles (...) en el caso de que el Comprador no abone, total o parcialmente, los importes correspondientes al pago de la parte aplazada de su Precio Individualizado en las fechas indicadas en el apartado (ii) de la Estipulación Tercera anterior así como la estipulación 4.2.1 relativa a que la “falta de pago, total o parcial por el Comprador del Precio Aplazado Individualizado de los Inmuebles más los Intereses de Demora debidos en los plazos indicados en el apartado (ii) de la Estipulación Tercera anterior, facultará al Vendedor para resolver de pleno derecho la compraventa del Inmueble o Inmuebles contenida en la presente Escritura”Esta estipulación contradice el n.º 2 del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, que exige que la parte impagada del precio aplazado, incluidos, si procede, los intereses pactados, deba superar el 15 por ciento del precio íntegro más los intereses.2.<sup>a</sup> La estipulación 4.2.3 en relación a que el “Vendedor podrá ejercitar la acción resolutoria a través de requerimiento fehaciente mediante acta notarial (el “Requerimiento”), conforme a lo prevenido en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en el cual (i) se requiere al Comprador el abono íntegro del importe del Precio Aplazado Individualizado de los Inmuebles en cuestión pendiente (junto con los Intereses de Demora que resulten aplicables) en un plazo máximo e improrrogable de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha del Requerimiento”.Esta estipulación contradice n.º 1 del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, donde se le concede al comprador un plazo de veinte (20) días para efectuar el pago.3.<sup>a</sup> La estipulación 4.2.1 en lo relativo a la facultad de la SAREB para retener “el importe íntegro de las cantidades hasta ese momento pagadas por el Comprador en concepto de cláusula penal que compense los daños y perjuicios sufridos por el Vendedor”. Y en consecuencia, el pacto 4.2.2 sobre aplicación de dicha cláusula penal.Estas estipulaciones contradicen el n.º 2 del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, conforme al cual se puede establecer que el vendedor retenga las cantidades pagadas por el comprador, con un máximo de la mitad de la cantidad total que haya debido percibir, de acuerdo con el contrato, hasta la fecha de la resolución.4.<sup>a</sup> La estipulación 4.2.1, en lo relativo a la facultad de la SAREB de “reinscribir a su nombre el Inmueble o Inmuebles afectado(s) por la resolución correspondiente en el Registro de la Propiedad conforme a lo determinado en los artículos II de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario, con la sola presentación de la copia autorizada del acta notarial de notificación de la resolución contractual establecida en el artículo 1.504 del Código Civil y copia del título del Vendedor puesta en relación con la estipulación 4.2.4 (“Otros efectos de la Resolución de la Compraventa”) y con la estipulación 4.2.5 acerca de la renuncia irrevocable del comprador “a interponer cualquier reclamación u oposición, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación o a solicitar su retraso y el otorgamiento de un “poder irrevocable a favor del Vendedor, tan amplio como en derecho sea necesario, para que éste, en nombre y representación del Comprador, pueda suscribir cualesquiera documentos públicos o privados y/o realizar ante cualesquiera terceros (incluido pero no limitado al Registro de la Propiedad) todas las actuaciones que pudieran ser necesarias para la efectividad y constancia registral de la resolución de la presente compraventa, de conformidad con los términos y condiciones contenidos en la presente Estipulación”.Estas estipulaciones contradicen, por una parte, el n.º 3 letra c) del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, que contempla “el acta notarial de resolución” como “título para la inscripción del dominio del inmueble a favor del vendedor y para la cancelación de la inscripción de la condición resolutoria ejercida y la de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la compraventa, salvo los relativos a litigios sobre la vigencia o el ejercicio de la propia condición resolutoria”. Esta “acta notarial de resolución” –y no la simple “acta notarial de notificación de la resolución”– se encuentra sometida a los requisitos y procedimiento que recoge el citado n.º 3. Por otra parte, las mencionadas estipulaciones contravienen la doctrina constante de la Dirección General de los Registros y del Notariado acerca de los requisitos que deben exigirse para obtener la reinscripción en el Registro de la Propiedad a favor del transmitente como consecuencia del ejercicio de una condición resolutoria explícita.En especial, cabe remarcar que la estipulación 4.2.5 no sólo se desenvuelve en un plano interno, sino que carece de eficacia jurídica (al contravenir la prohibición de renuncia a ejercitar acciones y facultades non natas) y trascendencia real (en lo relativo a los poderes). Y en menor medida aún puede afectar a los eventuales terceros, quienes seguirán gozando de todos sus derechos y acciones frente a una hipotética resolución.La anterior calificación registral negativa podrá (...)Granollers, a 1 de abril de 2019.»IIISolicitada calificación sustitutoria, ésta fue emitida el día 11 de abril de 2019 por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 1, doña María Virtudes Azpitarte García, confirmando íntegramente la calificación del registrador sustituido, con base en los siguientes fundamentos:«Lo indicado en el citado artículo 621-54, así como la doctrina establecida por la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Sala Primera del Tribunal Supremo, recogido en la referida nota de calificación.Analizada la documentación recibida, así como la nota de calificación, se observa que todas las estipulaciones a que se refiere la citada nota no se ajustan a las reglas imperativas establecidas en el citado artículo, ni se acomodan a la doctrina indicada en la propia nota de defectos.»IVEl día 13 de mayo de 2019, mediante escrito que causó entrada en el referido Registro de la Propiedad de Granollers número 3 el día 30 de mayo de 2019 (según manifiesta el registrador en su informe), doña M. L. G. C. y don J. M. G. M., en nombre y representación de la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima», interpusieron recurso contra la calificación del registrador sustituido en el que alegan lo siguiente:«Expone: I. Que en fecha 28 de diciembre de 2018, la Vendedora y Talismán Capital, S.L., sociedad constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid José-Ventura Nieto Valencia el día 21 de septiembre de 2018, con domicilio social en Madrid, (...) (en adelante, la “Compradora”), otorgaron una escritura de compraventa en relación con un total de 63 inmuebles ante el Notario de Madrid, D. José Losada Blanco, con número 6.642 de su orden de protocolo (la “Escritura”).II. Que la Escritura fue presentada para su inscripción ante el Registro de la Propiedad de Granollers n.º 3 en relación con las fincas n.º 6267 de la Roca del Vallés y 1868 de San Antonio de Villamejor -sic-.III. Que con fecha 1 de abril de 2019, el Registrador de la Propiedad de Granollers n.º 3 suspendió la inscripción solicitada mediante Calificación Registral Negativa (...).IV. Que se solicitó calificación sustitutiva de acuerdo con lo previsto en los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 3.1. y ss. del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto ante el Registro de la Propiedad n.º 1 de Barcelona, el cual confirmó la calificación del Registrador de la Propiedad de Granollers n.º 3, según escrito de fecha 11 de abril de 2019 (notificado el 12 de abril de 2019) (...).V. Que los interesados no están conformes con la calificación del Registrador de la Propiedad de Granollers n.º 3.VI. Que, dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación del registrador sustituto, se formula el presente recurso contra la Nota de Calificación Negativa del Registrador de la Propiedad de Granollers n.º 3 sobre la base de los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:Antecedentes de hecho:Con fecha de 5 de noviembre de 2018, la SAREB y Talismán Capital, S.L. (en adelante, conjuntamente, las “Partes”) otorgaron escritura de compraventa y promesa de

compraventa ante el Notario de Madrid, D. José Losada Blanco, con número 5.551 de su orden de protocolo (la “Escritura Marco”) en relación con una cartera de activos conformada por 433 viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y anejos (la “Cartera”). Interesa destacar que ambas Partes son empresarios y tienen domicilio social en Madrid.I. Que la Cartera está compuesta por dos tipos de inmuebles:(i) por un lado, aquellos que no están sujetos a ningún tipo de limitación a la transmisión, cuya propiedad se transmite con el otorgamiento de la Escritura Marco (los “Inmuebles No Sujetos a Condición”). En la Cartera hay un total de 181 Inmuebles No Sujetos a Condición, distribuidos por 10 comunidades autónomas (Madrid, Andalucía, Islas Baleares, Castilla y La Mancha, Comunidad Valenciana, Islas Canarias, Castilla y León, Cantabria, Murcia y Aragón).(ii) por otro, aquellos que se encuentran sujetos a algún tipo de limitación a la transmisibilidad, bien (a) conforme al Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalidad de Cataluña, y, conforme a la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Barcelona (los “inmuebles de la Ley 4/2016”), bien (b) conforme a varios regímenes de protección oficial (los “Inmuebles VPO”) (los Inmuebles VPO y los Inmuebles de la Ley 4/2016 Cataluña serán denominados conjuntamente como los “Inmuebles Singulares”). Respecto de los Inmuebles Singulares las Partes efectúan, con el otorgamiento de la Escritura Marco, promesa de compraventa. En la Cartera hay un total de 252 Inmuebles Singulares, en su mayoría sitios en Cataluña (246), pero también en Madrid, Comunidad Valenciana e Islas Canarias.Así, en virtud de la Escritura Marco, la consumación de la compraventa de los Inmuebles Singulares queda sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en:(i) para los Inmuebles de la Ley 4/2016, la renuncia expresa de la Generalitat de Cataluña y, en su caso, del Ayuntamiento de Barcelona a sus derechos de tanteo y retracto, o el transcurso del plazo para el ejercicio de tales derechos por las referidas administraciones, lo que ocurra primero.(ii) para los Inmuebles VPO, la acreditación de que no se encuentran ya sujetos a restricciones a la transmisión o bien la obtención de las autorizaciones a la transmisión, o renuncia a los derechos de adquisición preferente en su caso aplicables.De acuerdo con lo establecido en la Escritura Marco, las sucesivas escrituras de compraventa de los Inmuebles Singulares deberán formalizarse cada mes natural, respecto de los Inmuebles Singulares para los que se cumpla la condición suspensiva en el referido periodo, fijando como fecha de transmisión de cada una de las remesas mensuales el último día hábil de cada mes.II. Que las Partes acordaron en la Escritura Marco que el precio por la transmisión de los Inmuebles Singulares se abonará por el comprador según el siguiente calendario de pagos:(i) En la fecha de otorgamiento de la Escritura Marco, en concepto de depósito en garantía del pago del precio de los Inmuebles Singulares, el 10% del precio.(ii) En la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura de transmisión, una vez cumplidas las condiciones suspensivas, el 45% del precio.(iii) Antes del 30 de junio de 2020, el 45% del precio (que no devenga intereses a favor de la Vendedora).En garantía del pago del precio aplazado, tanto respecto de los Inmuebles Ordinarios (para los cuales se pactó otro calendario de pagos, pero también con precio aplazado) como de los Inmuebles Singulares, las Partes pactaron en la Escritura Marco la constitución de una condición resolutoria explícita a favor de SAREB, conforme a lo dispuesto en los artículos 1.504 del Código Civil (“CC”), 11 de la Ley Hipotecaria (“LH”) y 59 del Reglamento Hipotecario (“RH”) (la “Condición Resolutoria”). Las Partes pactaron igualmente en la Escritura Marco que, en caso de ejercicio de la Condición Resolutoria por impago del precio aplazado en la fecha debida, el vendedor retendría el importe íntegro de las cantidades hasta ese momento pagadas, en concepto de cláusula penal (la “Cláusula Penal”), con expresa exclusión por ambas partes (al amparo de la autonomía de la voluntad) de la facultad de solicitar la moderación equitativa de la pena prevista en el artículo 1.154 CC en relación con dicha Cláusula Penal, toda vez que las Partes expresamente acordaron que la Cláusula Penal resultaría de aplicación, por la totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, irregular o tardío del precio aplazado. La parte compradora hizo una declaración expresa, a favor de la vendedora al tiempo de la aceptación de la Cláusula Penal, de su adecuación a la vista de circunstancias del precio aplazado, renunciando expresa e irrevocablemente a realizar cualquier reclamación a la parte vendedora, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación, solicitar su minoración o retraso. Las partes de la Escritura Marco sujetaron la transmisión al derecho común.III. Que con fecha de 28 de diciembre de 2018, las Partes otorgaron la Escritura de compraventa de inmuebles a que se refiere el expositivo ante el Notario de Madrid, D. José Losada Blanco, con número 6.642 de su orden de protocolo, en virtud de la cual Talismán compró, y SAREB vendió, los Inmuebles Singulares respecto de los cuales se había cumplido la correspondiente condición suspensiva a dicha fecha, un total de 63, todos ellos sitios en Cataluña. Las Partes de la Escritura, en consonancia con lo pactado en la Escritura Marco, sujetaron la transmisión al derecho común.IV. Que la Escritura fue presentada a inscripción ante los correspondientes Registros de la Propiedad, los cuales han mostrado disparidad de criterios de calificación. En este sentido:(i) la Escritura ha sido calificada favorablemente por 29 registros de la propiedad (Arenas de Mar –sic–, Canovelles, Cunit, El Vendrell 2, El Vendrell 3, Granollers 2, igualada 2, La Bisbal del Ampurdá, Lloret de Mar 1, Manresa 4, Martorell 2, Mataró 1, Mataró 2, Mataró 4, Montcada i Reixac, Mont-Roig del Camp, Palafrugell, Palamós, Sabadell 1, Sabadell 4, Sabadell 6, Salou, Sant Feliu de Guixols, Sant Celoni, Sant Cugat del Valles 2, Santa Coloma de Farners, Tarrasa 1, Torredembarra y Vilanova i la Geltru 1).(ii) la Escritura ha sido calificada negativamente por los registros de la propiedad de Granollers 3, Sant Vicenç dels Horts 1 y Vic 2.(iii) Finalmente, 5 registros de la propiedad (Valls, San Feliu de Llobregat 1, San Vicente dels Horts 2, Lleida 3 y Hospitalet de Llobregat 4) aún no han emitido nota de calificación en relación con la Escritura, y otros 3 (Girona 3, Granollers 2 y Tarrasa 5) la han calificado negativamente por motivos ajenos a los expuestos en el presente recurso.Fundamentos de Derecho:A) Jurídico–procesales.Único. Jurisdicción y competencia.La calificación registral negativa objeto del presente escrito indica que ésta puede ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, “DGRN”) o ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña, “en el supuesto de presencia de normas de derecho catalán infringidas”.No está SAREB conforme con la opinión del Sr. Registrador, sino que entiende que debe conocer del presente recurso la DGRN y no la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña, en la medida en que la calificación que se recurre basa su argumentación tanto en cuestiones de derecho catalán como de derecho común, como se expone en la fundamentación jurídica.La doctrina de la DGRN al respecto ha sido clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando “las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción” (énfasis añadido), mientras que “la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en

cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado” (RDGRN de 25 de septiembre 2015, 04 de enero de 2016 y 14 de julio de 2017, entre otras, publicadas en el BOE el 14 de octubre de 2015, 4 de febrero de 2016 y 4 de agosto de 2017, respectivamente). Además, y con mayor contundencia, lo que se dilucida en el recurso es una cuestión de aplicación de normativa básica del Estado, de competencia estatal exclusiva, como se describe más pormenorizadamente en los Fundamentos de este recurso.B) Jurídico-materiales.(i) La válida elección del derecho común.Las disposiciones del Código Civil de Cataluña (en adelante, “CCCat”) relativas a la condición resolutoria explícita -previstas, esencialmente, en el artículo 621-54- no son de aplicación a un contrato de compraventa en el cual las partes, al amparo del art. 10.5 CC, en cuanto norma de Derecho interregional, han elegido el derecho común español como ley aplicable, contando con punto de conexión válido. Existe una sujeción contractual válida al derecho español común, y existe punto de conexión válido al derecho común (domicilio social común de los contratantes, lugar de celebración del contrato, lugar de localización de una parte de los inmuebles integrados en la Cartera). En la calificación registral contra la que se dirige este recurso, el Sr. Registrador estimó que debía aplicarse el criterio establecido por el art. 10.1 CC - en lugar del art. 10.5.-, al asimilar la condición resolutoria a una garantía real y entender, por consiguiente, que se encontraba contenida en el art. 10.1 CC, lo que supondría la aplicación del derecho civil catalán, al estar sitios los inmuebles en cuestión en dicha Comunidad Autónoma (lex rei sitae).a) La naturaleza jurídica de la condición resolutoria y su inscripción registral. La propia sistemática del Código Civil pone de manifiesto que el legislador concibe como esencialmente diferentes los contratos de garantía real, regulados conjuntamente en el Título XV: De los contratos de prenda, hipoteca y anticresis, y la condición resolutoria expresa, prevista en el Título IV. Del contrato de compra y venta. Esta misma sistemática se sigue en el propio CCCat, en el que el citado art. 621- 54 se encuentra en el Libro VI, relativo a las obligaciones y los contratos, y no en el Libro V, relativo a los derechos reales.La doctrina ha venido calificando la condición resolutoria expresa del art. 1504 CC como un “derecho potestativo” para la parte que decide resolver ante el incumplimiento de pago de la contraparte, una calificación que comparte el Tribunal Supremo en su jurisprudencia (por todas, STS 30 de octubre de 1983, RJ 1983, 5846 y 21 de noviembre de 1987, RJ 1987, 8639). Alternativamente, la condición resolutoria también ha sido interpretada como una facultad jurídica, un poder resolutorio con autonomía jurídica. En cualquiera de los casos, tal y como indica la más autorizada doctrina (R. J.), es la inscripción registral la que atribuye a la opción resolutoria eficacia frente a terceros, conforme al art. 11 LH, pero lo que se inscribe no adquiere por ello la condición de derecho real, ni se convierte en uno por su inscripción; si acaso, como indica el mismo autor, se trata de un “poder resolutorio condicional que lleva consigo una revocación real de la propiedad de la finca vendida”.Es decir, la inscripción registral de la condición resolutoria explícita produce la aplicación de los principios y reglas hipotecarias, ni más ni menos: el principio de publicidad registral, tanto en su dimensión negativa (inoponibilidad de lo no inscrito), como en la positiva (oponibilidad de lo inscrito), el principio de fe pública registral (presunción de integridad y exactitud del contenido de los asientos), el principio de prioridad y preclusión, etc. Esta consecuencia de la inscripción registral es común a cualquier título que se inscriba (una compraventa, un arrendamiento), lo que no significa, ni mucho menos, que todos ellos sean derechos reales por ser inscribibles, ni que su naturaleza jurídica se vea alterada o modificada a la de un derecho real como consecuencia de la inscripción. Resulta evidente que el derecho del arrendatario tiene en nuestro Derecho los caracteres del derecho personal y no se transforma en derecho real por el simple hecho de ser inscrito en el Registro de la Propiedad:“el contenido de los derechos del arrendatario no se altera por su inscripción, sino que únicamente quedan garantizados frente al adquirente ulterior. Por ello, no pierde el arrendamiento su naturaleza de relación meramente obligatoria” (...).“desde el punto de vista de nuestra legislación civil es forzoso reconocer que el Código construye el derecho del arrendatario como derecho personal o de crédito” (...).Del mismo modo, ni siquiera aquellas instituciones jurídicas que tienen o cumplen una función de garantía, como la condición resolutoria expresa, la condición resolutoria tácita, las arras o la retención del precio, entre muchas otras, adquieren o tienen la condición de derecho real, ni pasan a ser una garantía real mediante la inscripción registral.En todo caso, sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, es importante resaltar que la posibilidad de equiparar o no la naturaleza de la condición resolutoria a una garantía real no es una cuestión central al presente debate, puesto que incluso si pudiera considerarse como tal y quedar sujeta, en consecuencia, al principio *lex rei sitae*, tampoco entonces podría considerarse como derecho imperativo la regulación prevista para la condición resolutoria expresa en el CCCat, por los motivos que se exponen a continuación.b) El principio de exclusión voluntaria del derecho civil catalán.El artículo 111-6 CCCat establece, entre las disposiciones generales, el principio de libertad de exclusión voluntaria de las leyes civiles catalanas, “a menos que establezcan expresamente su imperatividad o que ésta se deduzca necesariamente de su contenido”. De este principio se concluye que, para que el precepto del art 621-54 pudiera ser considerado de derecho imperativo, dicha imperatividad debería hacerse constar expresamente en el mismo o deducirse de su contenido, lo cual no es el caso. Del texto del art. 621-2 CCCat se extrae la conclusión de que, en ningún caso, las previsiones contenidas en el art 621-54 podrían tener carácter imperativo en relación a compraventas entre empresarios, como la que se recoge en la Escritura. No estamos en presencia de una compraventa de consumo, las únicas para las cuales, tal y como indica el art. 621-2.2 CCCat, son imperativas las previsiones del art. 621-54, salvo que las disposiciones contractuales fueran más ventajosas para el consumidor (y, obviamente, para los casos en los que el derecho civil autonómico catalán fuera de aplicación).Lo que se desprende del precepto es que, si las partes que celebraron el contrato deciden, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, acoger el pacto de condición resolutoria regulado en el artículo 621- 54 CCCat, podrán obtener la resolución a través del procedimiento que dicho precepto establece. Y para ello, al fijar el contenido del pacto, deberán sujetarse a las condiciones que, sobre máximo retenible, porcentaje del precio no pagado y tipo de interés establece el apartado segundo. El precepto en ningún caso excluye que las partes puedan celebrar otro pacto de condición resolutoria distinto al regulado en él. En este sentido se pronuncia L. M. al analizar el art. 621-54 CCCat, cuando enfatiza “la autonomía de la voluntad como base directa del pacto resolutorio y añade que el acuerdo de las partes para convenir dicho pacto no implica que “existiendo el pacto resolutorio no pueda acudir a tales remedios (refiriéndose a los previstos con carácter general en los arts. 621-37 y ss.), dado que, como decimos, el pacto le faculta, pero no le obliga a seguir la vía del art. 621-54” (...).Resulta innecesario, por obvio, indicar que no fue de la conveniencia o del interés de las Partes sujetar una compraventa de inmuebles sitios en 10 comunidades autónomas a la normativa civil autonómica de una de esas 10 comunidades autónomas, ni quebrar la homogeneidad de su contrato mediante remisiones a los derechos civiles autonómicos de aquellas de las 10 comunidades autónomas que tienen derecho civil propio, así como al derecho común respecto de los inmuebles sitios en aquellas de las 10 comunidades autónomas sin derecho civil propio. Antes, al contrario, lo que convenía precisamente a dos empresarios con domicilio social común en Madrid, que otorgan una compraventa en Madrid, respecto de

inmuebles sitos en 10 comunidades autónomas es someterse al derecho civil común, precisamente para disponer de un único marco legal supletorio de su autonomía de voluntad. Y siendo lo que les conviene, y careciendo de obligación legal de someter su contrato de compraventa a un concreto derecho civil, cualquiera que sea la ubicación de cada uno de los 467 inmuebles que componen la Cartera, tienen igualmente derecho a obtener los beneficios que la inscripción de la Escritura otorga, conforme a las leyes.c) El principio de territorialidad de los derechos civiles autonómicos y territoriales. La calificación recurrida hace mención a los principios de territorialidad y preferencia del derecho civil catalán, contenidos en los arts. 111-3 y 111-5 CCCat, para extraer la conclusión de la imperatividad del derecho autonómico a la Escritura. Algo que ni es conforme con el derecho civil de Cataluña ni, desde luego, con el derecho interregional español. En el seno del ordenamiento jurídico español coexisten distintos derechos civiles (el derecho común junto con los denominados tradicionalmente como derechos forales o especiales, ahora derechos civiles autonómicos o territoriales). Hoy en día, dado que los distintos derechos civiles autonómicos o territoriales son competencia de las Comunidades Autónomas que gozan de poderes legislativos en la materia en virtud del art. 149.1. 8.ª CE, todos los derechos civiles en España son “territoriales”, en cuanto que su vigencia y eficacia se refieren al territorio sobre el que ostenta competencia el poder normativo del que emanan. Así, los derechos civiles autonómicos tienen vigencia y aplicación directas en el territorio de la Comunidad Autónoma correspondiente y el derecho civil común tiene vigencia y aplicación directas en el territorio de aquellas Comunidades Autónomas sin derecho civil propio, y tiene vigencia directa pero aplicación supletoria en el territorio de las que sí lo poseen. Esta territorialidad de la aplicación de las normas jurídicas procedentes de un poder político de base territorial (y lo son tanto el Estado como las Comunidades Autónomas) no necesitaría, en puridad, formularse explícitamente, pues es inherente a la propia “territorialidad” de la competencia y autoridad normativas del legislador que las crea. Sin embargo, dada la singularidad histórica de los antiguamente denominados derechos civiles forales que, siendo en su origen también territoriales, perdieron más tarde la conexión con un poder normativo de base territorial, es frecuente que en los derechos civiles autonómicos se formule explícitamente su eficacia territorial. Es el caso del art. 111-3.1 CCCat, pero previsiones similares se encuentran en otros derechos civiles autonómicos, como el art. 2 del Decreto Legislativo balear 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares, el art. 3 de la Ley gallega 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia y en el art. 8 de la Ley vasca 5/2015, de 25 de junio, de derecho civil vasco. No estamos ante un rasgo distintivo del derecho civil de Cataluña. Como señala la doctrina: “La vigència territorial és una dada que el Dret civil català comparteix amb la resta de Drets civils espanyols” Así pues, ninguna singularidad ofrece el art. 111-3.1 CCCat en cuanto a la aplicación y eficacia de sus normas, pues se trata de un mero recordatorio del carácter territorial (y no “persona” o desterritorializado) del poder normativo que las crea como reglas jurídicas. Pero la territorialidad de un derecho civil (de todos los derechos civiles), naturalmente no impide que en el territorio correspondiente (digamos, por ejemplo, en Cataluña) se aplique una norma de otro derecho civil (común, o navarro, o gallego) y, viceversa, que una norma del derecho civil de Cataluña no pueda encontrar aplicación a una situación jurídica que sucede fuera del territorio catalán. Y ello porque la coexistencia de distintos ordenamientos civiles, en España y en el mundo, permiten la aplicación no puramente territorial, de conformidad con las normas de derecho internacional privado y de derecho interregional que sean de aplicación (en el caso del derecho civil común, también por la vía de la supletoriedad, pero esa es cuestión que no afecta a la debatida aquí). Como correctamente expresa el art. 3 de la ley del derecho civil de Galicia: “El derecho civil gallego tendrá eficacia en el territorio de la comunidad autónoma. Se exceptúan los casos en que, conforme al derecho interregional o internacional privado, hayan de aplicarse otras normas”. De manera muy parecida, el art. 2 de la Compilación del derecho civil balear prevé: “Las normas de derecho civil de Baleares tendrán eficacia en el territorio de la Comunidad Autónoma. Se exceptúan los casos en que, conforme al derecho interregional o internacional privado, deban aplicarse otras normas”. De manera que, cuando según las reglas del derecho internacional privado haya de aplicarse a una situación jurídica ligada al territorio catalán una norma de un derecho civil extranjero, se aplicará ésta, y no la correspondiente del derecho civil de Cataluña. Por ejemplo, si un ciudadano alemán que reside en Barcelona y cuyos bienes se hallan mayoritariamente en Barcelona opta, al amparo del Reglamento Europeo de sucesiones, porque su sucesión se rija por el código civil alemán y no por el Libro IV CCCat, los notarios, registradores y jueces y tribunales cuya demarcación está en el territorio de Cataluña habrán de aplicar las normas del código civil alemán y no las del derecho civil de Cataluña. De igual forma, cuando según las reglas del derecho interregional español haya de aplicarse a una situación jurídica ligada al territorio catalán una norma o conjunto de normas de un derecho civil español distinto al catalán, se habrá de aplicar ésta, y no la norma o normas correspondientes del derecho civil de Cataluña.d) El derecho hipotecario y las normas de derecho interregional como competencia exclusiva del Estado. La aplicación del derecho común a la compraventa con condición resolutoria de los inmuebles sitos en la comunidad autónoma de Cataluña integrados en la Cartera no se opone ni contraría lo previsto en el artículo 111-5 del Libro I CCCat, porque ni el artículo 111-5 del Libro I CCCat, ni ningún otro precepto del derecho civil catalán puede contrariar las normas de derecho internacional o interregional privado en territorio español, o las competencias exclusivas del Estado recogidas en la Constitución Española. Debe tenerse en cuenta a este respecto que tanto la Ley Hipotecaria como las normas de derecho interregional son únicas para todo el territorio español, al ser legislación básica estatal, y de competencia exclusiva del Estado (artículos 149.1.8.º CE). Ninguna norma del derecho civil autonómico puede interpretarse en el sentido de prohibir o excluir la aplicación de la legislación hipotecaria. Así se señala, con toda la contundencia, en la sentencia del Tribunal Constitucional 156/1993, de 6 de mayo: “Hemos de partir de la firme premisa de que la Constitución reserva a la exclusiva competencia del Estado la adopción de las normas para resolverlos conflictos de leyes” (art. 149.1.8, y STC 72/1983, fundamento jurídico 5.j. atribución competencial ésta cuyos contornos o límites no es preciso definir ahora de manera acabada, porque no hay duda alguna de que se integra en todo caso en ella la adopción de las normas de conflicto y la definición de cada uno de sus elementos, entre los que se cuenta, y con la mayor relevancia, la determinación de los puntos de conexión que lleven a la aplicación, en supuestos de tráfico jurídico interregional, de uno de los ordenamientos civiles que coexisten en España. La Norma fundamental –siguiendo en esto el precedente del art. 15.1. de la Constitución republicana– optó, inequívocamente, por un sistema estatal y, por tanto, uniforme de Derecho civil interregional y excluyó, en la misma medida, que pudieran las Comunidades Autónomas establecer regímenes peculiares para la resolución de los conflictos de leyes, ya por la vía de articular puntos de conexión diversos a los dispuestos en la legislación general ya, en otra hipótesis, por medio de la redefinición, alteración o manipulación de tales puntos de conexión. Esta es, en definitiva, una materia enteramente sustraída por el art. 149.1.8. a la acción normativa de las Comunidades Autónomas y atribuida en todo caso a la legislación del Estado<sup>11</sup> (...). La norma de derecho interregional relativa a las cuestiones contractuales se residencia en el art. 10.5 CC, que permite a las partes elegir

entre los distintos derechos civiles españoles cuál regirá el contrato y las obligaciones dimanantes de él, siempre y cuando tenga alguna conexión con el negocio de que se trate. Como señala la doctrina, es bastante frecuente que el contrato se conecte con el derecho civil elegido a través de sus elementos personales (vecindad, domicilio, residencia), materiales (ejecución, celebración, ubicación del objeto) o incluso la relación directa con otro contrato sujeto a tal derecho civil. Esta posibilidad de elección del derecho civil español aplicable al contrato comprende también a los contratos de compraventa de bienes inmuebles (dondequiera que estén radicados), como resulta explícitamente del segundo párrafo del art. 10.5 CC, que enumera las reglas aplicables “por defecto”, esto es, a falta de elección expresa por las partes en el contrato. La posibilidad de elección del concreto derecho civil español aplicable a un contrato de compraventa de inmueble ha sido admitido en numerosas ocasiones por el Tribunal Supremo y el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, como se aprecia a continuación: 1. STS de 7 de febrero de 1989: “El contrato de venta con pacto de retro, por ser de inmueble, y no haberse precisado la Ley a que las partes se sometieron, se rige por la Ley del lugar de celebración (10.5 CC), es decir, queda bajo régimen de la Compilación Catalana y le son aplicables los arts. 326 y ss., (...)” (...). 2. STS de 1 de marzo de 1993: “(...), pero entrando en el análisis del Derecho aplicable, en aras a dar respuesta cumplida a tan singular recurso, debe recordarse lo que dijo la Audiencia, esto es, que según el artículo 10.5 de nuestro Código Civil se aplicarán a las obligaciones contractuales la ley a que las partes se hayan sometido expresamente, no obstante lo cual, a falta de sometimiento expreso (que es el caso de autos) se aplicará la ley del lugar donde estén sitos a los contratos relativos a bienes inmuebles, y en España está el objeto del contrato cuyo cumplimiento se discute” (...). 3. STSJC de 24 de julio de 1995: “Según la parte recurrente, es este caso tiene que entenderse que las partes contratantes de modo expreso quisieron someter el contrato pactado a las prescripciones del derecho civil de Cataluña y, según el art. 10.5.2.º CC, se aplicará a las obligaciones contractuales la Ley a la que las partes se hayan sometido expresamente, siempre que tenga alguna conexión con el negocio de que se trate”, (...) “Puede entenderse que hay una voluntad expresa de someter el contrato a una Ley determinada, si de la relación jurídica establecida entre los interesados se puede deducir que actuaron según un ordenamiento jurídico determinado u organizaron la relación contractual por la vía de asumirla aplicación de este ordenamiento jurídico (en nuestro caso el catalán) por unos actos concluyentes como podrían ser, por ejemplo, las referencias implícitas o explícitas al derecho civil catalán, citar normas del ordenamiento civil de Cataluña, emplear figuras jurídicas o conceptos propios del derecho civil catalán o regular el contrato según unos efectos o consecuencias sólo establecidos en el ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma catalana. A falta, pues, de estos hechos concluyentes, tiene que entenderse que los interesados no hicieron uso en este caso del principio de autonomía privada que faculta a los contratantes para elegir el derecho aplicable (según autoriza el art. 10.5, 1.º CC) y como aquí se trata de un contrato recaído sobre bienes inmuebles, tiene que someterse a la Ley de situación de las fincas, según el art. 10.5, 1.º en relación con el art. 10.5.2.º ambos CC (...). En el caso de este recurso, las Partes pactaron expresamente la sujeción del contrato de compraventa al derecho civil común (Escripción Decimotercera de la Escritura Marco y de la Escritura objeto de calificación). La conexión del contrato con el derecho civil común es indudable, pues el domicilio social de compradora y vendedora se halla en Madrid, el contrato se celebró en Madrid y una parte relevante de la cartera de inmuebles objeto de la compraventa radican en territorios sin derecho civil autonómico propio. En cuanto a que, a la vista de tal elección del derecho civil común, sea éste (y no el derecho civil de Cataluña) el que deba regir el régimen contractual de una condición resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado en una compraventa entre empresarios, así como la cláusula penal por el incumplimiento del comprador de su obligación de pago, está fuera de toda duda, pues estamos indudablemente ante materia contractual. En cuanto a las cuestiones registrales derivadas de los pactos contractuales en materia de condición resolutoria explícita por falta de pago de precio aplazado, consignaciones (“con las deducciones que en su caso procedan”) o notificación judicial o notarial al comprador/deudor de la resolución, las mismas se regulan en la ley hipotecaria, ley estatal y única competente en la materia de “registros e instrumentos públicos” al amparo de la competencia estatal exclusiva del art. 149.1.8.ª CE. Por tanto, al no ser de aplicación al contrato documentado en la Escritura el derecho civil de Cataluña, sino el derecho civil común válidamente elegido por los contratantes, no puede calificarse su contenido a efectos de su inscripción a la luz de un precepto (en concreto, el art. 621-54 CCCat) ajeno al derecho aplicable al contrato. (ii) La inexigibilidad de la consignación de las cantidades satisfechas por el comprador para el ejercicio de la condición resolutoria ante el impago del precio aplazado. Esta parte no ignora que, tal y como se expone en la calificación recurrida, la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado ha venido últimamente señalando que la reinscripción del inmueble a favor del vendedor como consecuencia del ejercicio de condición resolutoria explícita está sujeta a la acreditación de que el vendedor ha consignado a favor del adquirente la totalidad del precio recibido de él (o a favor, por subrogación real, de los titulares de derechos inscritos o anotados sobre el dominio del adquirente, que se extinguirán por la resolución de su título). En esta doctrina esta exigencia se dice extraer de lo prescrito en el artículo 175.6 RH. No obstante, esta cuestión no ha sido sostenida en el tiempo de forma constante e inequívoca por la DGRN, sino que, al contrario, se advierten importantes discrepancias entre sus resoluciones en las últimas décadas, como se expondrá en las próximas líneas. a) La consignación de cantidades en relación con la cláusula penal y la moderación judicial. En primer lugar, la doctrina de la DGRN (RDGRN de 16 de junio de 1998, entre otras) ha establecido que el fundamento del requisito de consignación total de lo percibido al tiempo del ejercicio de la condición resolutoria explícita se justifica en que la ineficacia del contrato produce, respecto de una y otra parte, el deber de restituirse las prestaciones recibidas, tal y como prevé el art. 1.123 CC. Este fundamento, sin embargo, queda vacío de contenido en el presente caso en que las partes han pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de pago del comprador, el vendedor hará suyas las cantidades percibidas, pactado expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, irregular o tardío del precio aplazado, por lo que no ha lugar a la restitución prevista en el 1123 CC, ni puede ser éste el fundamento de la exigibilidad de la consignación. El artículo 175.6 RH, con buen criterio, impone la consignación de los importes que hayan de ser devueltos “con las deducciones que en su caso procedan”. La calificación recurrida alude a la facultad de los tribunales de moderación o modificación de sus cantidades, prevista en el art. 1.154 CC, para argumentar de nuevo en favor de la necesidad de la consignación plena de lo percibido a efectos de garantizar el cumplimiento del eventual pronunciamiento judicial, con cita en determinadas resoluciones de la DGRN. Sin embargo, según jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, SSTS de 7 de abril de 2014, 2 de octubre de 2017, 24 de octubre de 2017 y 14 de febrero de 2018), de la interpretación correcta del artículo 1.154 CC se extrae que no cabe la moderación judicial de una pena si ésta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión (por ejemplo, no acudir al otorgamiento en una fecha determinada), en el entendimiento de que el referido precepto sólo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor



haya cumplido sólo parcialmente o extemporáneamente. Así, la moderación judicial de la pena está prohibida, y la aplicación del artículo 1.154 CC excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, han pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta (en este caso, pagar no más tarde del 30 de junio de 2020 el precio aplazado correspondiente a cada una de las fincas vendidas). La STS de 22 de octubre de 2002 [RJ\2002\8775] o la STS de 5 de diciembre de 2003 (RJ\2003\8786) aplican esta interpretación del art. 1154 CC en supuestos de hecho idénticos al nuestro: las partes pactaron que la falta de pago en los respectivos vencimientos tendría carácter de condición resolutoria explícita, quedado el importe de los plazos anteriores en beneficio del vendedor, como cláusula penal. En concreto, en la mencionada STS de 5 de diciembre de 2003 (RJ\2003\8786) nuestro Alto Tribunal estableció que el art. 1154 CC no resultaba de aplicación pues no cabe moderación cuando el incumplimiento parcial era el previsto expresamente en la cláusula penal, concordantemente aceptada por las partes. En nuestro supuesto, dicho pacto se encuentra contenido en la Estipulación 4.2. de la Escritura, redactado con una contundencia difícilmente mejorable: “4.2.1 Incumplimiento por el Comprador. La falta de pago, total o parcial, por el Comprador del Precio Aplazado Individualizado de los Inmuebles más los Intereses de Demora debidos en los plazos indicados en el apartado (ii) de la Estipulación Tercera anterior, facultará al Vendedor para resolver de pleno derecho la compraventa del Inmueble o Inmuebles contenida en la presente Escritura, cuyo Precio Aplazado Individualizado e Intereses de Demora debidos no se hayan pagado íntegramente por el Comprador, procediendo a reinscribir a su nombre el inmueble o Inmuebles afectado(s) por la resolución correspondiente en el Registro de la Propiedad conforme a lo determinado en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario, con la sola presentación de la copia autorizada del acta notarial de notificación de la resolución contractual establecida en el artículo 1.504 del Código Civil y copia del título del Vendedor (...) El Vendedor retendrá el importe íntegro de las cantidades hasta ese momento pagadas por el Comprador en concepto de cláusula penal que compense los daños y perjuicios sufridos por el Vendedor (la “Cláusula Penal”). La Cláusula Penal no sustituye el derecho del Vendedor a reclamar una indemnización por cualesquiera otros daños y perjuicios producidos hasta un importe máximo del veinte por ciento (20%) del Precio Aplazado Individualizado del/los Inmueble(s) afectado(s) por la resolución. Cualquier pago incompleto realizado por el Comprador se imputará, en primer lugar, al pago de los Intereses de Demora debidos y abonados éstos, al Precio Aplazado Individualizado. 4.2.2 Aplicación de la Cláusula Penal. La Cláusula Penal resultará de aplicación en el caso de incumplimiento parcial, irregular y/o total por el Comprador, excluyéndose por acuerdo expreso de las Partes (y al amparo de la autonomía de la voluntad) la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el artículo 1.154 del Código Civil. Adicionalmente, el Comprador acepta y asume la Cláusula Penal, manifestando que la considera adecuada, renunciando expresa e irrevocablemente a realizar cualquier reclamación al Vendedor; judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación, solicitar su minoración o retraso.” (...). Por tanto, cuando las partes han pactado expresa, inequívoca y terminantemente que la cláusula penal, en su totalidad, se devenga a favor del acreedor cuando se incumple la obligación taxativamente definida en el contrato, incluso cuando el comprador haya satisfecho una parte, pero no el todo, de lo debido, la misma no podrá ser moderada al amparo del artículo 1.154 CC. Si no existe la posibilidad de recuperación por parte del comprador de las cantidades abonadas al vendedor, por mor de la cláusula penal adoptada por las partes, ni tampoco la posibilidad de moderación de dicha cláusula penal, no procede en ningún caso (conforme al derecho civil extrarregistral) la consignación de cantidades, ni tiene ésta consignación sentido alguno desde el punto de vista de la propia doctrina de la DGRN, que sostiene que la ratio de la consignación de cantidades en los supuestos de cláusula penal es, precisamente, la aplicación de la corrección judicial de la misma “cuando pueda tener aplicación” (RDGRN de 16 de septiembre de 1987). La doctrina que pueda ser sostenida eventualmente por resoluciones discrepantes de la DGRN no puede, naturalmente, contradecir la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por lo que habrá de ser interpretada en el sentido de ser únicamente aplicable en aquellos casos en los que cupiera, en efecto, la moderación equitativa judicial de la pena contractual, pero nunca en aquellos casos en los que, como en el presente: 1. se ha atribuido el devengo de la Cláusula Penal, en su integridad, para el supuesto de impago parcial, irregular y/o total por el comprador del precio aplazado en el plazo anteriormente indicado (no más tarde del 30 de junio de 2020). 2. las Partes han renunciado, de forma expresa, inequívoca y terminante, al derecho a solicitar u obtener la moderación equitativa judicial de la Cláusula Penal, como se hace en la Estipulación 4.2.2 de la Escritura Marco y de la Escritura. 3. el Comprador ha declarado, de forma expresa, la adecuación de la Cláusula Penal acogida en la Escritura, a la vista de las circunstancias de la venta (precio aplazado de nada más y nada menos que el 45% del precio, aplazamiento sin devengo alguno de intereses, aplazamiento por plazo superior a 18 meses, etc.). b) Excepciones permitidas a la consignación de cantidades. La DGRN se ha pronunciado en múltiples ocasiones en sentido contrario al que alega la calificación recurrida, permitiendo la inscripción a favor del beneficiario del derecho (con la consiguiente resolución del dominio del dominus inscrito), sin consignación de cantidades a favor del titular registral (o de los terceros registrales). (a) En relación con opciones de compra: Existen numerosas resoluciones (RRDGRN de 30 de mayo de 2017, 31 de mayo de 2017 y 22 de enero de 2018, publicadas en el BOE en fechas 22 de junio de 2017, 24 de junio de 2017 y 1 de febrero de 2018, respectivamente) que han admitido, en relación con opciones de compra, excepcionar la prevalencia del principio de consignación íntegra del precio de ejercicio de la opción, ya que lo contrario, en un intento de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, se perjudicaría al propio titular de la opción de compra: “Es también doctrina reiterada que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones –entre ellas la de 11 de junio de 2002–, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos. Así pues, es necesario analizar los eventuales pactos establecidos sobre este particular en cada caso concreto” (...). La DGRN ha admitido, con generosidad, que la obligación del optante de consignar a favor de los titulares registrales posteriores el precio de ejercicio de la opción cede, por ejemplo, en aquellos casos en los que se pacte por las partes contratantes del derecho de opción que el pago del precio se lleve a cabo en términos que, por ser oponibles frente a terceros, hagan inviable su consignación (debiendo todo ello estar convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral), o cuando la obligación de pago del precio de ejercicio se satisface por cualquiera de las formas previstas en el ordenamiento distintas del pago o de la consignación, como podría ser la compensación, la condonación, etc. En particular, la DGRN no ha tenido ningún empacho en sancionar que no procede la consignación del precio que el optante válidamente retenga en atención a la existencia de una carga previa, que el concedente de la opción se obligó a cancelar pero no canceló, o que satisfaga el precio de ejercicio a favor del acreedor registral que haya inscrito o anotado su derecho tras la inscripción de la opción de compra (siempre que proceda de acuerdo a la compraventa el

pago), pero en todo caso con derecho a la purga total del derecho del tercero registral, porque eso es precisamente lo que presupone la efectividad real y erga omnes del derecho, merced a su inscripción: “Y así puede efectuarse la deducción del importe de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante. Igualmente, no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía.(...)Este Centro Directivo ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin proceder a la correspondiente consignación del precio cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral.En general, puede decirse que no habrá obligación de consignar cuando la forma de pago que se hubiera pactado no permite la consignación por no haber entrega alguna de cantidad” (RDGRN 22 de enero de 2018) (...).“Una vez ejercitado un derecho de opción de compra puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. Cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede es la cancelación de los derechos que se resuelven tal como exige el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria de modo que la cancelación de las cargas posteriores es sólo una inevitable consecuencia de la extinción del derecho gravado. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6 Reglamento Hipotecario)». El conjunto de interés exige, para que el mecanismo de cancelación de derechos sin consentimiento de su titular funcione correctamente, que las cantidades deducidas sean indubitadas y consten debidamente acreditadas» (RDGRN 16 de diciembre de 2015, con cita en RDGRN de 6 de noviembre de 2013) (...).(b) En relación con arrendamientos financieros con condición resolutoria: Resulta asimismo destacable la RDGRN de 15 de junio de 1998 (BOE 20 de julio de 1998), relativa a un contrato atípico de leasing, con elementos de arrendamiento financiero y de compraventa, en la cual la DGRN admitió que no resultaba exigible la consignación de cantidades para ejecutar la condición resolutoria por incumplimiento, habiendo alegado precisamente las partes en su favor que las rentas abonadas no debían ser consignadas puesto que no le eran debidas al arrendatario, al haber sido pactadas como indemnización en caso de resolución; de forma semejante, por tanto, a la cláusula penal pactada en la presente Escritura.(c) En relación con condiciones resolutorias explícitas: Las RRDGRN de 10 de abril de 1987 y 16 de diciembre de 2015 (BOE 30 de diciembre de 2015) sostienen con contundencia que existen muchos casos en el ordenamiento jurídico español en los que se puede proceder a la resolución o purga de los gravámenes posteriores sin necesidad de consignación de cantidad alguna a favor de los titulares registrales posteriores, entre los que se encuentra el ejercicio de la condición resolutoria explícita por impago de precio aplazado. “Este es el supuesto del presente caso, de resolución de gravámenes posteriores sin necesidad de consignación de cantidad alguna, que es uno más entre los muchos posibles conforme a nuestro Derecho. Así ocurre, por ejemplo, cuando extinguido el plazo del derecho temporal de superficie, el propietario del suelo hace suya la edificación llevada a cabo en cumplimiento de lo pactado (cfr., artículo 54.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre); o los casos de donación con reserva de la facultad de disponer (cfr. la Resolución de 23 de octubre de 1980), en los de reversión de donaciones, o revocación de donación por incumplimiento de cargas inscritas (cfr. artículos 647 del Código Civil y 37.2 de la Ley Hipotecaria), en los de ejercicio de la condición resolutoria explícita por impago del precio totalmente aplazado, ejecución, judicial o extrajudicial, de hipoteca preferente cuando no queda efectivo sobrante o, en fin, en los de ejercicio del derecho de opción con pago por compensación de otros créditos del optante frente al concedente” (...). Si la DGRN afirma la posibilidad de resolución de gravámenes posteriores sin necesidad de consignación de cantidades, aludiendo expresamente al ejercicio de la condición resolutoria explícita por impago del precio totalmente aplazado, la misma lógica habría de permitir la resolución de la compraventa sin el cumplimiento de dicho requisito. Máxime cuando, como ya se ha expuesto, las partes han pactado (en ejercicio de autonomía de la voluntad) que el comprador no tenga ningún derecho a la devolución de las cantidades pagadas, gracias a lo cual, por otra parte, ha podido beneficiarse de una financiación particularmente ventajosa (aplazamiento del 45% del precio por un plazo de año y medio sin intereses).c) Los límites de los derechos de terceros registrales en relación con la consignación de cantidades. La calificación recurrida afirma persistentemente la obligatoriedad de la consignación como forma de protección de los terceros registrales, olvidándose así la debida protección de los derechos del vendedor. Si la DGRN, en relación a las opciones de compra, ha justificado la prevalencia de la protección del titular de la opción frente a la del tercero registral, para hacer inexigible en todo caso la consignación a favor de los titulares registrales posteriores del precio de ejercicio de la opción como condición de la válida inscripción del dominio a favor del optante y para la purga de los derechos anotados o inscritos sobre el dominio por terceros registrales, ¿por qué no habría de darse esa misma protección o trato al beneficiario de una condición resolutoria explícita inscrita? ¿No proporciona la inscripción de la condición resolutoria expresa a quienes anoten o inscriban sus derechos sobre los del comprador la misma información sobre el riesgo que atenaza el dominio (y, por necesaria extensión, sus propios derechos), que la que facilita la opción de compra inscrita? ¿Tiene el tercero registral más o mejor derecho a exigir la consignación a su favor del precio pagado por el comprador, en caso de impago del precio aplazado, pese a que no proceda civilmente tal restitución o se haya cumplido de cualquier otra forma distinta del pago con esa obligación, que el que tiene el tercero registral con derecho anotado o inscrito de rango posterior al de una opción de compra inscrita? No puede olvidarse que los terceros hipotecarios asientan sus derechos inscritos o anotados sobre la base del dominio del comprador/deudor, pero no lo hacen mejor ni peor que el derecho del comprador/deudor: si el comprador/deudor ha aceptado válidamente la Cláusula Penal, en su integridad, para el caso de impago del precio aplazado (45% del precio) en la fecha debida (30 de junio de 2020), y ha renunciado expresa y válidamente a la facultad de moderación judicial equitativa de la pena porque ha dado a ésta el carácter de penalidad única y plena, aplicable a cualquier supuesto de incumplimiento total o parcial, o tardío, carece el comprador/deudor del derecho a reclamar la restitución de cualquier parte del precio pagado, y por tanto no puede pedirse al vendedor/acreedor esta consignación ni como condición de ejercicio de la condición resolutoria explícita, ni a ningún otro efecto jurídico. Simple y llanamente, no existe obligación civil alguna de restitución de las cantidades pagadas por el comprador; y, por tanto, no se puede pedir al beneficiario inscrito de la condición resolutoria explícita que realice una prestación, a meros efectos registrales (a los efectos de conseguir la reinscripción del dominio), que carece de fundamento civil extrarregistral. Y esta misma imposibilidad se extiende, por consecuencia ineludible de nuestro derecho civil e hipotecario, a los terceros registrales con derechos inscritos o anotados sobre el dominio del comprador/deudor.

Todo ello, obviamente, con tal de que el registro advierta a los potenciales titulares registrales posteriores de la inscripción de la condición resolutoria explícita que recae sobre el inmueble, de los términos de la obligación (el precio aplazado y la fecha de pago), de los efectos del impago o del incumplimiento (sea total, sea meramente parcial) o del cumplimiento tardío (que es el devengo de una penalidad cierta, inequívoca y terminante, por la suma de los pagos realizados por el comprador) y, por tanto, de las consecuencias del incumplimiento del total precio aplazado en la fecha de pago pactada, en caso de ejercicio de la condición resolutoria explícita sobre el dominio del comprador/deudor, todo ello conforme impone el artículo 11 LH, el 51.6.<sup>a</sup> o el 175.6.<sup>a</sup> RH. A este respecto, la jurisprudencia del Tribunal Supremo (SSTS de 7 de diciembre de 1987, RJ/1987/9280 y 5 de marzo de 2007, ROJ 1192/2007) ha venido sentando el concepto de tercero registral adquirente de derechos siempre desde la perspectiva limitativa de aquello que se ha hecho constar en el Registro, que no es ni más ni menos que aquellos derechos de los que goza su transmitente: «El concepto de “tercero” con respecto de un determinado contrato, negocio o situación jurídica, corresponde, como entiende un autorizado sector de la doctrina científica, en un orden civil puro, al que es extraño o ajeno al mismo, y a los efectos que la protección que la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad significa, en concreto la que deriva de la operancia del principio de fe pública registral que los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria consagra, es “tercero” en el campo del derecho hipotecario el adquirente que por haber inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad no puede afectarle lo que no resulte de un determinado contenido registral, anterior a su adquisición (...) la fe pública registral no desempeñará la menor función convalidante o sanatoria, va que únicamente asegura la adquisición del tercero protegido en cuanto la misma se apoye en el contenido jurídico del Registro (...)» (...). En el mismo sentido se ha pronunciado la doctrina, al establecer con claridad que el registro no crea derechos, ni los mejora, sino solamente los publicita y los pone a cubierto de determinadas acciones o excepciones. Así ha sido establecido, por ejemplo, en relación con los terceros hipotecarios: «Ni los acreedores de un acreedor hipotecario solidario que embarguen el derecho de su deudor trabajarán más derecho o mejor derecho que el que tiene su deudor. Y habrán de soportarla cancelación de la hipoteca consentida por otro co-acreedor solidario, o la purga que resulta de la ejecución de la hipoteca efectuada por otro co-acreedor solidario. Del mismo modo, los cesionarios, embargantes o acreedores subhipotecarios de un acreedor hipotecario cotitular de un crédito hipotecario en mano común subentran (o subentrarán) en la posición jurídica de su cedente, deudor embargado o subhipotecante, ni más, ni menos. Y si el crédito hipotecario objeto de cualquiera de dichos negocios de cesión, embargo o subhipoteca está sometido a condición suspensiva o resolutoria (art. 142 LH), o la propia hipoteca esté sometida a condición suspensiva o resolutoria (art. 142 LH, RRDGRN de 2 y 3 de septiembre de 2005, RJ 2005/6928 y RJ 2005/6929, respectivamente y Sentencia de la AP Barcelona de 17 de junio de 2008, JUR 2008/265700) o la hipoteca se ha constituido sobre bienes vendidos con pacto de retro o a carta de gracia (art. 107.7.º LH), pues todas esas vicisitudes, limitaciones o potenciales carencias del crédito o de la hipoteca se trasladarán naturalmente al cesionario, embargante o acreedor subhipotecario (...). En consecuencia, en el presente caso, los titulares registrales posteriores no tendrán un derecho a la consignación a su favor de cantidades respecto de las que no tenga derecho o título de crédito el comprador/deudor, por mor de la Cláusula Penal. El verdadero derecho de los terceros registrales posteriores no es otro que el de pagar el precio aplazado en la fecha prevista por cuenta del comprador/deudor, si éste no lo hace, conforme a lo previsto en el artículo 1210 CC, presumiéndose legalmente la subrogación en los derechos del comprador/deudor por el pago. Ya lo consienta, ya lo ignore el comprador/deudor. Por tanto, carece de fundamento, civil y registral, exigir al beneficiario de la condición resolutoria explícita, como condición de ejercicio de su derecho a retraer la venta en caso de impago del precio aplazado, la consignación a favor del comprador/deudor, o de los titulares registrales posteriores, de cantidades que no tendría(n) derecho (ni civil, ni registral) a retener o a apropiarse y, por tanto, dicha consignación no sería sino una carga modal o un gravamen no congruente, y contradictorio, con la articulación civil y registral de la condición resolutoria explícita en nuestro derecho, en un caso como el pactado en la Escritura Marco o en la Escritura. La condición resolutoria explícita, pactada en los términos ya expuestos, es una convención mutuamente beneficiosa para las partes. Si se impidiera la inscripción registral de todos sus extremos (importe del precio aplazado y fecha de pago, carácter de cláusula penal expresa, inequívoca y terminante de la totalidad de las cantidades satisfechas por el comprador/deudor en caso de impago, siquiera parcial, del precio aplazado, renuncia de las partes a la moderación equitativa judicial de la pena y derecho del vendedor a obtener la inscripción a su favor, en caso de impago total o parcial en la fecha convenida, sin más exigencia que la de los arts. 1.504 CC o 59 RH), no sólo se perjudicaría al vendedor/acreedor, sino también al comprador/deudor que, merced a esta articulación voluntaria y expresamente pactada por las partes, goza de una financiación gratuita (puesto que el precio aplazado no devenga intereses) respecto de una parte muy relevante del precio de cada inmueble (el 45%) durante un plazo largo (nada más y nada menos que de un año, seis meses y dos días, que es el que media desde el 28 de diciembre de 2018 hasta el 30 de junio de 2020). Nos encontramos, por lo tanto, en presencia de “razón justificativa suficiente” (en palabras de la DGRN en diversas resoluciones, como la de 5 de junio de 1987, RJ 1987/4835) para que todos los extremos de la condición resolutoria pactada accedan al Registro, a fin de que, por aplicación de los principios hipotecarios sobre los actos inscritos, el vendedor pueda aspirar a la autotutela pactada por las partes en forma de reinscripción del título a su favor para el caso de impago del precio aplazado. En cuanto al comprador/deudor, resulta evidente que no podría válidamente exigir el mantenimiento de esa ventajosa financiación gratuita a cargo del vendedor si, por falta de inscripción de la condición resolutoria explícita en el registro de la propiedad, en los términos y con los extremos precisos para su oponibilidad a terceros, careciera el vendedor/acreedor del derecho efectivo a retraer la venta en caso de impago del precio aplazado el 30 de junio de 2020 mediante la mera notificación judicial o notarial al comprador/deudor, conforme a lo previsto en los artículos 1.504 CC y 59 RH. De ahí la rogación común de comprador y vendedor, en la Estipulación Vigésima de la Escritura a los registradores encargados de los registros en los que están inmatriculados los inmuebles vendidos. (iii) La reinscripción registral a favor del vendedor en caso de ejercicio de la condición resolutoria, aun cuando no conste el consentimiento del comprador, o incluso si se opone de forma expresa, es conforme al ordenamiento jurídico, sin que sea en todo caso exigible para ello refrendo judicial. El ejercicio de una condición resolutoria motivada por el incumplimiento contractual de una de las partes exige, ex art. 1123 CC, la restitución de lo entregado, lo que en el caso de una compraventa de bienes inmuebles, implica la reinscripción registral de los mismos a favor de su titular original. En el presente supuesto, las partes pactaron la resolución de la compraventa por incumplimiento del comprador de su obligación de pago, por lo que la reinscripción registral a favor del vendedor se produciría, en su caso, por la vía establecida en el artículo 59 RH, esto es, presentando ante el Registro la notificación judicial o notarial hecha al comprador que ha incumplido y el título del vendedor. El Sr. Registrador, no obstante, aduce que este procedimiento previsto legalmente para la reinscripción vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva y contraría la salvaguardia de la integridad del Registro que

corresponde de forma exclusiva a los tribunales, con cita de los artículos 24 de la Constitución Española y 1 y 40 LH.Nada, en esas afirmaciones, resulta atendible. La tutela judicial efectiva es la sacrosanta garantía para el restablecimiento de los derechos que pudieran haber sido quebrantados, tras un proceso de esclarecimiento de los hechos controvertidos. En el presente supuesto, en que las partes -ambos empresarios- pactaron libremente y al amparo de la autonomía de su voluntad, ex art. 1255 CC, la resolución contractual para el caso de incumplimiento de la obligación de pago en los términos previstos por el art. 1504 CC, con reinscripción del dominio a favor del vendedor, con la mera notificación notarial o judicial de la resolución ante el impago de todo o de apenas una parte del precio aplazado, no solo no podemos hablar de quebrantamiento de derechos por la eventual ejecución de la condición resolutoria, sino que en ningún caso puede considerarse que los presupuestos de hecho que dan lugar a dicha ejecución puedan ser tenidos por hechos controvertidos. Con la máxima claridad las partes pactaron las condiciones y los plazos en que debía pagarse el precio convenido, de tal manera que, de darse la eventualidad, pudiera proceder el vendedor a reinscribir su derecho, sin necesidad de que el comprador manifestara su aquiescencia, pues ya lo hizo a la fecha de firma de la escritura de compraventa: "Por otra parte, en el caso de pacto resolutorio expreso pasa a primer término la voluntad manifestada por las partes en el contrato de que la resolución discorra por la vía extrajudicial cuando el comprador no pague el precio aplazado en el término pactado. El comprador no puede oponerse a la resolución de la venta porque este derecho lo ha otorgado al vendedor en la cláusula resolutoria expresa, y esta oposición supondría la reserva de una facultad revocatoria a favor del comprador, que no aparece en la cláusula resolutoria, y estaría en contradicción con el poder resolutorio concebido sólo al vendedor. Esta oposición iría en contra del artículo 1256 CC., que establece que la validez y eficacia de los contratos no puede quedar al arbitrio de una de las partes. Esta oposición violaría la doctrina de los actos propios ("proprium actum venire contra no valet), según lo admite la jurisprudencia" (...). Naturalmente que el comprador/deudor tiene un derecho irrenunciable a solicitar la tutela judicial efectiva para el caso en que entienda que no ha incumplido sus obligaciones, que no se dan los requisitos para el ejercicio de la condición resolutoria explícita o, incluso, que el vendedor ha hecho uso abusivo de su derecho a resolver. Pero el ejercicio del derecho a reclamar justicia de los tribunales (incluso justicia cautelar encaminada a paralizar la reinscripción a favor del vendedor, si concurrieran los requisitos previstos para ello en el art. 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y así fuera declarado judicialmente) no ha de entorpecer el normal desenvolvimiento de lo pactado, tanto en la esfera registral, como extrarregistral, conforme al contrato y a las leyes. Y en sede registral, el normal desenvolvimiento de lo pactado, conforme a las leyes, es que el vendedor reinscriba el dominio a su favor, con la mera notificación notarial o judicial de la resolución y sin consignación de cantidad alguna, pues ningún derecho tiene el comprador al precio pagado por mor de la Cláusula Penal. Naturalmente que este derecho del vendedor beneficiario de una condición resolutoria explícita ni contraviene, ni está en contradicción con el derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, ni produce indefensión alguna al comprador, que podrá contender judicialmente cómo y cuándo estime oportuno. El derecho a la reinscripción del dominio del beneficiario de la condición resolutoria explícita no es más que uno de los muchos mecanismos de solución auto-compositiva previstos en nuestro Derecho, que arranca precisamente sus perfiles, y su eficacia, de la voluntad común del comprador y del vendedor y que se extiende a los terceros registrales merced a la inscripción originaria de la condición resolutoria expresa: "(...) la resolución opera de pleno derecho, como consecuencia de la mora del comprador y la decisión del vendedor de ejercitar el poder resolutorio pactado. La resolución de la venta no puede ser paralizada por el comprador, porque iría contra sus propios actos, puesto que reconoció in continenti, que el vendedor pudiera resolver la venta, y no puede ex intervallo oponerse a lo que se obligó en la cláusula resolutoria. Por esto, el comprador no tiene que consentir nuevamente la resolución, puesto que ya consintió en ella cuando se celebró el contrato. Este nuevo consentimiento entre vendedor y comprador ex intervallo desfigura los perfiles del pacto de la lex commissoria y se transforma en un nuevo contrato de compraventa con desplazamiento de la cosa en sentido contrario desde el comprador al vendedor" (...). Lo que se sostiene, en definitiva, es que no se produce vulneración del derecho del comprador al operar la reinscripción del dominio a favor del beneficiario de la condición resolutoria explícita (previo cumplimiento, claro está, de los requisitos legales) sin dar al comprador trámite para que preste su consentimiento, en la medida en que su consentimiento para esa eventualidad ya fue otorgado en el momento de la constitución de la compraventa. La reiteración del consentimiento del comprador es jurídicamente irrelevante para que opere la reinscripción a favor del vendedor, porque tampoco su oposición podría impedirlo, toda vez que esta es, precisamente, la esencia de la protección que ha pactado otorgar al vendedor, para el caso de incumplimiento total o parcial de sus obligaciones, siempre que el vendedor resuelva la venta conforme a las exigencias legalmente establecidas. Y tampoco es jurídicamente relevante el consentimiento de los terceros registrales (como tampoco lo sería su oposición) para que se produzca la reinscripción, pues están avisados por el contenido del registro, cuando sus derechos se inscriben o anotan sobre el dominio del comprador, de la singular protección que la condición resolutoria explícita atribuye al vendedor/acreedor para el caso de impago del precio aplazado. Y sin que ello, obviamente, limite o restrinja el derecho de cualquiera de ellos (el comprador o los terceros registrales) a solicitar el auxilio judicial (¡incluso en forma de justicia cautelar!) que entiendan pertinente. Del mismo modo, el hipotecante no puede impedir que el acreedor hipotecario obtenga la inscripción de la hipoteca mediante la presentación de la escritura pese a que, en ese momento, el hipotecante repudie por cualquier razón la hipoteca o invoque error o vicio del consentimiento por el mero expediente de hacérselo saber al registrador (aún de forma fehaciente, mediante comparecencia ante el o presentación de la oportuna acta notarial). Ha de recabar el oportuno auxilio judicial para impedir la inscripción (¡incluso por justicia cautelar), o para anularla si se ha producido, sin que el registrador pueda negarse a inscribir la hipoteca por más bien fundadas que parezcan las razones del hipotecante. Por simple y llana imposición del principio de legalidad. Pero naturalmente que la hipoteca se cancelará sí, tras un procedimiento judicial con todas las garantías, el hipotecante obtiene la correspondiente resolución judicial firme. Porque una cosa es la plena efectividad y el desenvolvimiento de las reglas y principios hipotecarios (que han de conducir a la inscripción de esa hipoteca o a la reinscripción del dominio a favor del beneficiario de una condición resolutoria explícita que resuelve la venta por impago del precio aplazado conforme a las exigencias legales) y otra, bien distinta, es quién obtiene en última instancia una resolución judicial firme a su favor.) Instituciones jurídicas y contratos para los que el ordenamiento permite la resolución y cancelación automáticas. Todo ello, porque son muchas las instituciones jurídicas acogidas en nuestro Derecho en las que opera una solución de autotutela o de auto-composición que permite la purga, cancelación o resolución de los derechos de un titular inscrito, sin necesidad de declaración judicial y sin que medie el consentimiento de los afectados (o, por mejor decir, aunque medie la oposición de los afectados) plenamente equiparables a la de la condición resolutoria explícita, sin que hayan sido nunca cuestionadas, que sepamos, por vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva de los perjudicados. Precisamente el derecho civil catalán recoge la

singular figura de la venta a carta de gracia o empenyament (arts. 326 y ss. CCCat), que permite asimismo la resolución contractual, a voluntad del vendedor y dentro del plazo estipulado, con restitución del inmueble y de la cantidad originalmente pactada, sin que sea necesaria la declaración en sede judicial de dicha resolución: “en la compraventa a carta de gracia el pacto comisorio es implícito”, la restitución del inmueble y de su precio interpartes es inherente a esta forma de contrato, la cual no vulnera una “inexistente prohibición general de comiso o mecanismo legal de análoga finalidad” (véase la STSJ de Cataluña de 19 de mayo de 1991, RJ\1992\3903 y SAP de Barcelona de 24 de noviembre de 2003, JUR\2004\28101). En el derecho común, el retracto convencional opera de forma análoga a la venta a carta de gracia catalana, previendo la posibilidad del vendedor de recuperar la cosa vendida dentro del plazo establecido y sin mayor requisito para su resolución que los establecidos en el art. 1.518 CC, relativos únicamente al reembolso del precio de venta y el pago al comprador de los gastos relacionados con la misma (STS de 10 de julio de 1987, RJ 1987\5456). Es decir, ni se establece trámite de oposición en derecho en favor del retrayente. Un sector doctrinal entiende que el retracto produce, al operar como condición dependiente de la voluntad del vendedor, la resolución de la venta con carácter retroactivo, de forma que todo quede como si el retrayente no hubiese dejado de ser dueño. Otro sector doctrinal defiende que la postura más acorde dentro de nuestro Código Civil es la que considera al retracto como una venta sometida a condición resolutoria. En cualquier caso, se trata de un derecho del vendedor, inscribible en el Registro de la Propiedad y con eficacia frente terceros (ex art. 1510 CC), consistente en “un poder cuyo ejercicio y defensa se le encomienda a su titular”, tal y como ha expuesto la doctrina: “El ejercicio del derecho de retracto convencional se compone de dos elementos, unidos en una secuencia lógica, igualmente indispensables para la virtualidad redentora de la operación. Por un lado, la primera pieza de una figura compleja, su integrante inicial: la declaración emitida por su titular, destinada a poner en marcha el mecanismo recuperador y, por otro, como requisito concurrente externo, la realización de los desembolsos estatuidos (...). La declaración simboliza un acto jurídico unilateral, tributario de la simple y exclusiva voluntad del redentor (...). La declaración de voluntad, que puede ser en principio extrajudicial, no se ve constreñida por la necesidad de una forma especial, por lo que se aplica el artículo 1278 CC. Es más, aun cuando para el contrato-básico se moldee una determinada formalidad por conveniencia o mandato legal, no se precisa la misma para la referida comunicación. Por ende, cabe plasmar dicho mensaje jurídico en forma documental, gracias a escrito público o privado, o contentarse sólo con su emisión verbal. Tan pronto como se satisfacen estas cantidades, el retrayente se convierte de nuevo en titular de la cosa, recobra su dominio, y se halla en disposición de reclamar el bien de manos de cualquier poseedor a través de la acción reivindicatoria” (...). Pero sin duda, el ejemplo paradigmático de una solución auto-compositiva que produce la resolución del derecho de un titular inscrito, sin necesidad de declaración judicial, ni de la aquiescencia o consentimiento del perjudicado, es la cancelación registral prevista en el segundo párrafo del art. 82 LH, en virtud del cual las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública podrán ser canceladas, sin el consentimiento del perjudicado, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicaron aquéllas. En este último caso, la cancelación se producirá a instancia de parte interesada (en nuestro caso, el vendedor/acreedor), siendo título suficiente para la cancelación la misma escritura en cuya virtud se practicó la inscripción, si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado se ha extinguido (en nuestro caso, precisamente por el ejercicio de la condición resolutoria explícita inscrita). Para que opere la cancelación registral, sin sanción o endoso judicial, ni consentimiento del perjudicado, la doctrina de la DGRN (RRDGRN de 17 de octubre de 1994, RJ 1994\7797 y 5 de mayo de 2009, RJ 2009\2777, entre otras) ha venido exigiendo únicamente que la extinción del derecho inscrito resulte de manera clara, precisa e indubitada: “si se acredita fehacientemente que en fecha fijada como término para la garantía hipotecaria no había nacido la obligación en garantía de la cual se constituyó”. (...) si el pacto por el que, en caso de falta de pago del precio se producirá de pleno derecho la resolución de la compraventa a que se refiere el artículo 1.504 del Código Civil, es oponible a tercero con derecho inscrito en el Registro es precisamente porque el propio pacto consta inscrito. Así lo recoge el artículo 11 de la Ley Hipotecaria cuyo efecto ofensivo de purga es incuestionable (artículo 59 y 175.6.a del Reglamento Hipotecario) y sin que quepa confundirla doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de que los titulares posteriores tengan salvaguardados sus derechos (en aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva) con la inevitable cancelación de sus inscripciones una vez que se ha garantizado que han disfrutado de la posición legalmente prevista. En sede de ejercicio extrajudicial de hipoteca la salvaguarda de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue con la oportuna notificación a fin de que ejerciten, si lo estiman conveniente, los derechos que el ordenamiento les reconoce (artículo 236 d. 1 del Reglamento Hipotecario)” (RDGRN de 10 de enero de 2013). En términos semejantes, la RDGRN de 30 de mayo de 1980 aborda la cuestión de la cancelación registral automática en una compraventa con precio aplazado pactado para ser satisfecho mediante letras de cambio, en este caso para declarar el derecho del comprador a cancelar la condición resolutoria expresa inserta en la compraventa de la que trae su derecho: “(...) en la escritura de compraventa de 17 de abril de 1969, en la que adquirió el deudor el inmueble y se había pactado la condición resolutoria explícita -por falta de pago de uno de los vencimientos- se reseñaron las trece letras de cambio que correspondían a las trece mensualidades aplazadas, y que ahora se encuentran en poder del comprador, según resulta del acta notarial levantada, por lo que aparece justificado el hecho -pago- que ha originado la extinción del derecho, todo ello como consecuencia del incumplimiento de la condición resolutoria establecida que consolida la adquisición del deudor, y permite entender incluido dentro del párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley el caso discutido, al resultar de los mismos títulos presentados extinguido el derecho del acreedor (...) a mayor abundamiento, en un supuesto como el de la hipoteca constituida en garantía de títulos transmisibles por endoso, el artículo 156 de la Ley autoriza la cancelación parcial de esta clase de hipotecas con la presentación del acta notarial en la que conste estar recogidas y en poder del deudor debidamente inutilizadas obligaciones por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trata de extinguir; norma que supone una importante excepción al principio general en materia de cancelación de hipotecas establecido en el artículo 179 del Reglamento Hipotecario, y que ha tratado de justificarse en la especial naturaleza de esta clase de títulos-valores, por lo que si admitida esta notable singularidad para la cancelación de un derecho real como es la hipoteca, más justificación la tiene en un supuesto como es el de una condición resolutoria que no supone más que una estipulación pactada en un contrato de compraventa” (...). Esta doctrina del art. 82 ilustra la aplicación práctica de la cancelación registral de títulos sin necesidad de hetero-composición judicial, ni de asentimiento del titular registral perjudicado, y pone de relieve la falta de atinencia de los argumentos sobre el derecho a la tutela judicial efectiva vertidos en la calificación recurrida. Naturalmente que el comprador/deudor, o los titulares registrales posteriores, mantienen su sacrosanto derecho a contender judicialmente con el vendedor/acreedor, si estiman indebida o improcedentemente ejercitado el derecho

derivado de la condición resolutoria explícita inscrita, o la repudian por cualquier medio o con cualquier base, pero ello no debe constituir óbice a la puntual aplicación del art. 59 RH, para que el vendedor/acreedor consiga la reinscripción a su favor.b) La válida aplicación del automatismo del art. 59 RH.Las incorrección y falta de fundamento jurídico de las alegaciones vertidas en la calificación recurrida sobre el derecho a la tutela judicial efectiva del comprador/deudor y los derechos de terceros registrales quedan evidenciadas por el tenor literal del art. 59 RH (cuya validez o constitucionalidad no se cuestiona en la calificación recurrida), que precisamente articula el derecho a la reinscripción del beneficiario de la condición resolutoria explícita inscrita, ya lo consienta, ya lo niegue, el dueño o los terceros registrales. Así, este artículo pone precisamente a disposición de las partes el mecanismo de resolución y reinscripción por simple notificación notarial o judicial ante el impago del precio aplazado, sin necesidad de endoso o refrendo judicial a favor del beneficiario de la condición resolutoria expresa, y aunque el dueño o los terceros se opongan. El legislador ha establecido, en favor del titular de una condición resolutoria explícita inscrita, una de estas soluciones auto-compositivas previstas en nuestro Derecho (es importante destacar, asimismo, que el artículo 59 no resulta en absoluto incongruente con el resto de la normativa hipotecaria que no exige indefectiblemente declaración judicial o consentimiento del perjudicado para la modificación del registro. No se exige indefectiblemente, por ejemplo, en el art. 40 LH (a pesar de lo que parece deducirse de la cita que de este artículo se hace en la calificación recurrida) como bien resulta de la expresión “en los casos en que haya de solicitarse judicialmente”):“al proclamar (...) el artículo 59 de su Reglamento, que la reinscripción a favor del vendedor, o su causahabiente, se practicará sólo con la notificación judicial o notarial hecha al comprador de quedar resuelta la venta, acompañada del título del vendedor, consagra el máximo automatismo, porque sin intervención alguna del comprador, ni de los Tribunales, se producía el efecto pactado” (...).El automatismo de la reinscripción no es más que un corolario necesario e ineludible del propio automatismo de la resolución de la venta que opera a favor del titular de la condición resolutoria explícita, que la jurisprudencia no se ha cansado de ensalzar al indicar que, en la compraventa inmobiliaria sometida a condición resolutoria expresa, “el requerimiento provoca per se la resolución contractual”, marcando dicho requerimiento “el momento en que nace o surge la resolución” (SSTS 21 de marzo de 1988,27 de abril de 1988,2 de marzo de 1992 y 8 de mayo de 1992, entre otras muchas).A pesar de emplearse el término “requerimiento”, por ser el utilizado en el art. 1.504 CC, la doctrina más autorizada al respecto indica con claridad que no se trata de una intimación al pago, sino de una notificación auténtica de que el vendedor opta por la resolución del contrato” (M.), “de una voluntad de resolver” (M. S., entre otros).Por ello, no cabe interpretar, como se hace en la nota de calificación aquí recurrida, que se trate de un trámite de notificación para que el comprador incumplidor oponga excepciones, justifique el impago, o se aquiete al ejercicio del vendedor/acreedor de la condición resolutoria (pues nada de ello es relevante para el desenvolvimiento ope legis de la resolución), sino que es una simple notificación que recoge la voluntad unilateral del vendedor de resolver, que provoca por sí misma la resolución de la venta (sin que de ello se deduzca, obviamente, que no pueda el comprador instar y obtener sentencia judicial que anule la resolución de la venta). Así lo ha interpretado también la DRGN:“Es copiosa la jurisprudencia de Tribunal Supremo, que en numerosas sentencias ha declarado –y aun empleando el término “requerimiento que este requisito exigido por el artículo 1504 Cc. tiene el valor de una intimación que está referida, no al pago del precio, sino por el contrario, a dar cuenta al comprador de la voluntad patente del vendedor de que el contrato quede resuelto y finalizada la prórroga legal del plazo, por lo que se trata de una simple notificación, término que introduce ya con precisión al recoger esta reiterada jurisprudencia el RH a partir de la reforma de 1947 en su artículo 59 que regula esta cuestión (...y (RDGRN de 17 de noviembre de 1978) (énfasis añadido).Notificación que, por supuesto, deberá dirigirse únicamente al comprador/deudor, aunque haya titulares registrales posteriores, sin que ello suponga vulneración alguna de sus derechos, tal y como se deduce del tenor literal del art. 59 RH y ha clarificado la doctrina de la DGRN:“la notificación al comprador para que se allane a resolverla obligación contraída ha de ser realizada a este último solamente (cfr: artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario) por ser quien se encuentra obligado a cumplir la presentación al vendedor, sin que el hecho de que aparezcan nuevos titulares registrales como consecuencia de ulteriores actos de comprador, sin intervención del acreedor, cambie la situación para éste «re inter alios facta», quedando afectados dichos terceros dado el contenido del registro existencia de una condición resolutoria a los efectos que se puedan producir conforme a las normas de la legislación sustantiva e hipotecaria” (RDGRN de 7 de septiembre de 1985).La doctrina de la DGRN en torno al automatismo de la reinscripción a favor del beneficiario de la condición resolutoria explícita, ya consienta, ya disienta, el comprador, enfatiza su carácter como una de las modalidades de auto-composición o de autotutela recogida en nuestras leyes. La RDGRN de 5 de marzo de 2012 (BOE 7 de mayo de 2012), continuando en la misma línea que la anteriormente citada de noviembre de 1978, reafirma el sistema de “autotutela a favor del vendedor y el “automatismo” que caracteriza la reinscripción por ejercicio de la condición resolutoria expresa:(...) solo si los presupuestos en que ha de desenvolverse el juego del pacto de condición resolutoria explícita constan debidamente en los asientos registrales será posible, que en caso de cumplirse o no la condición, la mutación jurídico real pueda reflejarse en el Registro con efectos frente a terceros” (énfasis añadido).“(...) si la condición se cumple por impago del adquirente, el reflejo de la mutación jurídico real que implica la resolución sólo podrá reflejarse en el Registro cuando se acredite que se han cumplido los presupuestos previstos por el ordenamiento para ello” (sin ninguna otra exigencia, apuntillamos nosotros).En idéntico sentido, las RRDGRN de 9 de marzo y 10 de diciembre de 2010.En el caso que nos ocupa, tal y como se ha expuesto, las partes pactaron con claridad las condiciones y plazos en que debía producirse el pago del precio aplazado por parte del comprador, que el impago total o parcial del precio aplazado devengaría, a favor del vendedor, una penalidad por el importe del precio ya abonado, cuya adecuación, a la vista de las circunstancias (financiación gratuita a su favor de más de 18 meses de plazo y respecto del 45% del precio) fue expresamente declarada por el comprador, que también renunció en la Escritura a instar cualquier moderación judicial equitativa de la pena, así como a obstaculizar la reinscripción en favor del vendedor/acreedor en caso de impago total o parcial del precio aplazado. Y todo ello para que, mediante la inscripción de todos estos extremos en el registro de la propiedad, el vendedor pudiera, en caso de impago, sin otros requisitos que los establecidos en el art. 1.504 CC y 59 RH, resolver la venta y reinscribir el dominio a su favor a través de la mera notificación judicial o notarial de resolución, y la presentación del título del que deriva su derecho (la Escritura). Naturalmente que el impago, como hecho negativo, no ha de acreditarse (ni podría!) de otra manera que mediante la declaración unilateral del vendedor inserta en la notificación notarial o judicial de la resolución de la venta. Por eso, podemos estar de acuerdo con la alegación del Sr. Registrador de que, para que opere la reinscripción, es preciso “que se acredite fehacientemente la realidad de todos los presupuestos sobre los que se asienta la resolución”, pero no cuando parece anudar esta acreditación a la necesidad de que se obtenga “la documentación cumpla un mínimo de garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial”, o cuando la liga al derecho del comprador a “un momento procesal

oportuno para oponer la excepción de pago, condonación, compensación o novación” (que nadie le está negando). En absoluto. Ni el comprador, ni los terceros registrales tienen derecho a una “documentación con unas mínimas garantías que aseguran el cumplimiento de la documentación con todas las garantías legalmente establecidas, que no son otras que la notificación judicial o notarial de la resolución de la venta, por impago del precio aplazado (que obviamente, el vendedor ha de declarar como causa de la resolución, pero no ha de probar, por ser un hecho negativo). Lo que se ha venido desgranando no significa que las Partes hayan renunciado a la resolución jurisdiccional de sus discrepancias, sino que la tutela de los tribunales no es óbice, ni condición, para la reinscripción registral, tampoco respecto de los titulares registrales posteriores. El vendedor podrá ejercer su derecho a la reinscripción si se cumplen los presupuestos de la condición resolutoria, mediante simple notificación al comprador y sin necesidad de esperar su aquietamiento u oposición, lo que es plenamente congruente con la propia esencia de la condición resolutoria expresa, que no es sino evitar “el tiempo que se tarda en obtener esa Sentencia, que va contra corriente de la celeridad de la vida mercantil y de la necesidad de que se produzcan esos ingresos en tiempo determinado, para pago de los gastos que se le atemperan, según el presupuesto confeccionado anticipadamente”. Y ello es así tanto en el plano civil extrarregistral, como en el registral una vez que la condición resolutoria expresa ha quedado inscrita, gracias a, o como resultado de, la aplicación de las reglas y principios hipotecarios: la presunción de corrección del Registro, la oponibilidad de lo inscrito, la inoponibilidad de lo no inscrito, etc. Por todo lo anterior, solicita:

1. Que se tenga por presentado este escrito, así como los documentos que lo acompañan y se tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Granollers n.º 3 indicada de acuerdo con el art. 324 y ss. de la Ley Hipotecaria; y
2. Que previos los oportunos trámites se dicte resolución estimando el recurso y revocando, en consecuencia, la nota de calificación recurrida, oficiándose al Registrador de la Propiedad de Granollers n.º 3, para que inscriba la escritura de compraventa en los términos pactados por las partes, incluyendo la condición resolutoria explícita, la cláusula penal, la inaplicación de la facultad de moderación judicial equitativa de la pena y el derecho del beneficiario de la condición resolutoria expresa a obtener la reinscripción del dominio a su favor, en caso de impago del precio aplazado, mediante la notificación judicial o notarial de la resolución prevista legalmente.»

Las ulteriores vicisitudes del presente recurso, en parte reseñadas en el informe fechado el 1 de agosto de 2019, remitido por el registrador de la Propiedad de Granollers número 3 al Área de Recursos de la Subdirección General del Notariado y de los Registros, son las que a continuación se indican:

- a) Procedente del Área Recursos de este Centro Directivo, en fecha 30 de mayo de 2019 tiene entrada (número 3535/2019) en el Registro de la Propiedad de Granollers número 3 el escrito de interposición del recurso (presentado como ya se indicó ante el propio Centro Directivo).
- b) El registrador, alegando el cumplimiento del artículo 3.5, de la Ley 5/2009 del Parlamento de Cataluña, dio traslado del recurso al notario autorizante de la escritura (se indica que recibe la comunicación el 5 de junio de 2019) a efectos de que formulara alegaciones (que señala el Registrador fueron realizadas fuera de plazo al recibirse el 1 de julio de 2019, si bien las elevó a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat).
- c) El registrador, en fecha 19 de junio de 2019 elevó el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat, alegando que la calificación y el recurso se fundaban, junto con otros motivos, en normas de derecho civil catalán (recursos mixtos), con la advertencia de que el recurso había sido interpuesto ante este Centro Directivo. Indica igualmente en su informe que, mediante correo electrónico de 25 de julio de 2019, el citado organismo de la Generalitat le remitió la Resolución del recurso, firmada electrónicamente por el titular de aquel.
- d) El 27 de junio de 2019, la representación de la recurrente presentó escrito ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat, solicitando declinara su competencia para resolver el recurso interpuesto ante este Centro Directivo y remitido por el Registrador ante tal organismo.
- e) Con fecha 19 de julio la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat, por conducto y firma electrónicas, remite escrito a este Centro Directivo en el que se indica: «... Los recurrentes presentan el recurso al mencionado Registro y, según dicen, lo interponen ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Sin embargo, el Registrador de la Propiedad número 3 de los de Granollers, manteniendo la calificación, ha entendido que la resolución de dicho recurso corresponde a la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña, por fundamentarse la calificación impugnada en normas de derecho catalán, y de acuerdo con lo que dispone el artículo 3.3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, nos ha remitido el expediente para su análisis y resolución, circunstancia que le comunico para su conocimiento y en aras a facilitar la información y coordinación entre ambas unidades directivas».
- f) Con fecha 29 de julio, este Centro Directivo cursó un oficio al registrador de la propiedad de Granollers número 3 en el que se indica lo siguiente: «... En relación al recurso interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado por doña M. L. G. C. y don J. M. G. M., en nombre y representación de la «Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima» (SAREB), frente a su calificación negativa a inscribir una escritura de compraventa, remitido por Ud. a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques, tras haber sido presentado por parte de los referidos recurrentes ante esta Dirección General, con base en el artículo 14.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, escrito de solicitud de declaración de competencia de este Centro Directivo para el conocimiento del recurso, se participa lo siguiente.... la citada Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; por lo que se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho -registral, consumo, etc.-, corresponde a esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria. La competencia de esta Dirección General se deduce en el presente caso por cuanto, de conformidad con el artículo 10.5 del Código Civil (norma de conflicto aplicable por ser de competencia estatal conforme al artículo 148.8.ª de la Constitución.)



los contratantes han elegido el Código Civil como ley aplicable. Por el contrario, no se entiende aplicable el artículo 10.1 del Código Civil al no tratarse la condición resolutoria de un derecho real sobre bienes inmuebles. La resolución contractual a la que se remiten las partes es la del artículo 1504 del Código Civil, norma que regula el pacto de resolución por impago del precio aplazado en la compraventa de inmuebles. Este es un pacto que guarda relación con el artículo 1124 del Código Civil y, en definitiva, no es más que la consecuencia de la resolución contractual en las obligaciones recíprocas por incumplimiento de una de las partes contractuales. El hecho de que la condición resolutoria se inscriba en el Registro de la Propiedad, no le atribuye el carácter de derecho real, sino que, sigue siendo una consecuencia de la relación obligatoria por incumplimiento. La inscripción en el Registro únicamente produce el efecto de ser eficaz frente a terceros, enervando, de esta manera, la protección registral en favor del tercero hipotecario. Por tanto, esta Dirección General de los Registros y del Notariado considera que la resolución del recurso es de su competencia, por lo que se ha de proceder a su tramitación conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y la Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014, de la que se concluye que procede mantener la actual doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interpretación de la Ley 5/2009, de 28 de abril, en el sentido de ser competente para resolver los denominados «recursos mixtos» contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña».g) De esa misma fecha es, también, el escrito que este Centro Directivo remitió a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat, y en el que expresa lo siguiente: «...En relación con el recurso interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado, por doña M. L. G. C. y don J. M. G. M., en nombre y representación de la «Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima» (SAREB), frente a la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Granollers número 3 a inscribir una escritura de compraventa, remitido por dicho registrador a la Dirección General de Dret i d'Entitats Jurídiques, se participa lo siguiente: Mediante oficio de fecha 19 de junio de 2019, el registrador de la Propiedad de la Propiedad de Granollers número 3 notificó a los recurrentes que con dicha fecha procedió a elevar el expediente a la Dirección General de Dret i d'Entitats Jurídiques, con la advertencia expresa, conforme al artículo 3.3 de la Ley 5/2009 de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, de que el recurso gubernativo ha sido interpuesto ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Con fecha 28 de junio de 2019 ha sido presentado por los referidos recurrentes ante esta Dirección General, con base en el artículo 14.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, escrito de solicitud de declaración de competencia de este Centro Directivo para el conocimiento del recurso..., la citada Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; por lo que se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho -registral, consumo, etc.-, corresponde a esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria. La competencia de esta Dirección General se deduce en el presente caso por cuanto, de conformidad con el artículo 10.5 del Código Civil (norma de conflicto aplicable por ser de competencia estatal conforme al artículo 148.8.ª de la Constitución,) los contratantes han elegido el Código Civil como ley aplicable. Por el contrario, no se entiende aplicable el artículo 10.1 del Código Civil al no tratarse la condición resolutoria de un derecho real sobre bienes inmuebles. La resolución contractual a la que se remiten las partes es la del artículo 1504 del Código Civil, norma que regula el pacto de resolución por impago del precio aplazado en la compraventa de inmuebles. Este es un pacto que guarda relación con el artículo 1124 del Código Civil y, en definitiva, no es más que la consecuencia de la resolución contractual en las obligaciones recíprocas por incumplimiento de una de las partes contractuales. El hecho de que la condición resolutoria se inscriba en el Registro de la Propiedad, no le atribuye el carácter de derecho real, sino que, sigue siendo una consecuencia de la relación obligatoria por incumplimiento. La inscripción en el Registro únicamente produce el efecto de ser eficaz frente a terceros, enervando, de esta manera, la protección registral en favor del tercero hipotecario. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo en principio, y salvo que del traslado del expediente se deba concluir otra cosa, se declara competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, solicitándose la remisión del citado expediente a efectos de su estudio».h) Por último, el registrador de la Propiedad de Granollers número 3, en el informe remitido al Centro Directivo, indica haber recibido un correo electrónico de fecha 31 de julio de 2019, procedente del Área de Recursos de este Centro Directivo, instándole a formular el correspondiente informe a fin de completar la tramitación del expediente. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 y 148.8.ª de la Constitución Española; 3.1, 11 y 22 del Reglamento (CE) N.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I); 6, 9, 10, 11, 12, 16, 1091, 1123, 1124, 1154, 1210, 1255, 1504 y 1964.2 del Código Civil; 111-3, 111-5, 111-6, 621-2 y 621-54 del Código Civil de Cataluña; 1, 2, 3, 11, 18, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 1, 2 y 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña; 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 85.6 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; 56, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 156/1993, de 6 de mayo, y 4/2014, de 16 de enero; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 29 de diciembre de 1982, 30 de octubre de 1983, 16 y 17 de septiembre y 21 de noviembre de 1987, 19 de enero, 4 de febrero, 21 de marzo y 27 de abril de 1988, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero, 2 y 30 de marzo y 8 de mayo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, 28 de marzo de 2000, 8 de abril de 2005, 27 de junio y 4 de julio de 2006, 16 de abril y 21 de

octubre de 2013, 7 de abril, 3 de diciembre de 2014, 13 de septiembre de 2016, 25 de enero y 2 y 24 de octubre de 2017, 14 de febrero y 3 de abril de 2018 y 8 de marzo de 2019, así como la Sentencia del mismo Tribunal, Sala Tercera, de 31 de enero de 2001; la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña de 12 de julio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 2006, 19 de junio de 2007, 23 de enero de 2008, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero y 27 de junio de 2012, 17 de mayo, 10 de julio y 5 de septiembre de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero, 25 de septiembre y 16 de diciembre de 2015, 4 de enero, 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016, 29 y 31 de mayo, 9 de junio, 5 de julio y 4 de agosto de 2017, 5 de marzo de 2018 y 16 de enero de 2019.1. Dando por reproducidos los antecedentes reseñados más arriba (referidos a la calificación y al recurso, ambos reproducidos íntegramente) y la transcripción de determinadas cláusulas de la escritura, en aras de una mejor comprensión de la cuestión debatida conviene reproducir “el acuerdo” de la calificación suspendiendo la inscripción del título, y de la que se infiere no cuestionarse la sumisión al ordenamiento civil común de las obligaciones contractuales, pues lo que alega en dicha decisión el registrador es la infracción de un determinado artículo del Código Civil Catalán que está incluido en su Libro VI, “relativo a las obligaciones y los contratos” (si bien, en los fundamentos de Derecho de la misma calificación añade determinados artículos del Código Civil - Derecho común- y de la Ley Hipotecaria):«(...) suspender su inscripción al apreciarse la existencia de los siguientes defectos:De las estipulaciones de la condición resolutoria expresa pactada, las que ahora se señalarán no se ajustan a las reglas imperativas establecidas en el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña ni se acomodan a la doctrina que tiene establecida la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Sala Primera del Tribunal Supremo:1.ª La estipulación 4.1, en su inciso inicial, cuando señala que la “Condición Resolutoria cumple la función de garantizar la obligación asumida por el Comprador de abonar al Vendedor todos y cada uno de los importes correspondientes al Precio Aplazado de los Inmuebles (...) en el caso de que el Comprador no abone, total o parcialmente, los importes correspondientes al pago de la parte aplazada de su Precio Individualizado en las fechas indicadas en el apartado (ii) de la Estipulación Tercera anterior así como la estipulación 4.2.1 relativa a que la “falta de pago, total o parcial por el Comprador del Precio Aplazado Individualizado de los Inmuebles más los Intereses de Demora debidos en los plazos indicados en el apartado (ii) de la Estipulación Tercera anterior, facultará al Vendedor para resolver de pleno derecho la compraventa del Inmueble o Inmuebles contenida en la presente Escritura”Esta estipulación contradice el n.º 2 del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, que exige que la parte impagada del precio aplazado, incluidos, si procede, los intereses pactados, deba superar el 15 por ciento del precio íntegro más los intereses.2.ª La estipulación 4.2.3 en relación a que el “Vendedor podrá ejercitar la acción resolutoria a través de requerimiento fehaciente mediante acta notarial (el “Requerimiento”); conforme a lo prevenido en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en el cual (i) se requiere al Comprador el abono íntegro del importe del Precio Aplazado Individualizado de los Inmuebles en cuestión pendiente (junto con los Intereses de Demora que resulten aplicables) en un plazo máximo e improrrogable de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha del Requerimiento”.Esta estipulación contradice n.º 1 del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, donde se le concede al comprador un plazo de veinte (20) días para efectuar el pago.3.ª La estipulación 4.2.1 en lo relativo a la facultad de la SAREB para retener “el importe íntegro de las cantidades hasta ese momento pagadas por el Comprador en concepto de cláusula penal que compense los daños y perjuicios sufridos por el Vendedor”. Y en consecuencia, el pacto 4.2.2 sobre aplicación de dicha cláusula penal.Estas estipulaciones contradicen el n.º 2 del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, conforme al cual se puede establecer que el vendedor retenga las cantidades pagadas por el comprador, con un máximo de la mitad de la cantidad total que haya debido percibir, de acuerdo con el contrato, hasta la fecha de la resolución.4.ª La estipulación 4.2.1, en lo relativo a la facultad de la SAREB de “reinscribir a su nombre el Inmueble o Inmuebles afectado(s) por la resolución correspondiente en el Registro de la Propiedad conforme a lo determinado en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario, con la sola presentación de la copia autorizada del acta notarial de notificación de la resolución contractual establecida en el artículo 1.504 del Código Civil y copia del título del Vendedor puesta en relación con la estipulación 4.2.4 (“Otros efectos de la Resolución de la Compraventa”) y con la estipulación 4.2.5 acerca de la renuncia irrevocable del comprador “a interponer cualquier reclamación u oposición, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación o a solicitar su retraso y el otorgamiento de un “poder irrevocable a favor del Vendedor, tan amplio como en derecho sea necesario, para que éste, en nombre y representación del Comprador, pueda suscribir cualesquiera documentos públicos o privados y/o realizar ante cualesquiera terceros (incluido pero no limitado al Registro de la Propiedad) todas las actuaciones que pudieran ser necesarias para la efectividad y constancia registral de la resolución de la presente compraventa, de conformidad con los términos y condiciones contenidos en la presente Estipulación”.Estas estipulaciones contradicen, por una parte, el n.º 3 letra c) del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, que contempla “el acta notarial de resolución” como “título para la inscripción del dominio del inmueble a favor del vendedor y para la cancelación de la inscripción de la condición resolutoria ejercida y la de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la compraventa, salvo los relativos a litigios sobre la vigencia o el ejercicio de la propia condición resolutoria”. Esta “acta notarial de resolución” –y no la simple “acta notarial de notificación de la resolución”– se encuentra sometida a los requisitos y procedimiento que recoge el citado n.º 3. Por otra parte, las mencionadas estipulaciones contravienen la doctrina constante de la Dirección General de los Registros y del Notariado acerca de los requisitos que deben exigirse para obtener la reinscripción en el Registro de la Propiedad a favor del transmitente como consecuencia del ejercicio de una condición resolutoria explícita.En especial, cabe remarcar que la estipulación 4.2.5 no sólo se desenvuelve en un plano interno, sino que carece de eficacia jurídica (al contravenir la prohibición de renuncia a ejercitar acciones y facultades non natas) y trascendencia real (en lo relativo a los poderes). Y en menor medida aún puede afectar a los eventuales terceros, quienes seguirán gozando de todos sus derechos y acciones frente a una hipotética resolución».2. Del largo recurso contra la calificación debe destacarse, sintéticamente, lo siguiente:a) Se alega que debe conocer del presente recurso esta Dirección General de los Registros y del Notariado y no la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Catalunya, en la medida en que la calificación que se recurre basa su argumentación tanto en cuestiones de derecho catalán como de derecho común, pues en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, debe entenderse «que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando “las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción” (énfasis añadido), mientras que “la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho

común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado” (RDGRN de 25 de septiembre 2015, 04 de enero de 2016 y 14 de julio de 2017, entre otras, publicadas en el BOE el 14 de octubre de 2015, 4 de febrero de 2016 y 4 de agosto de 2017, respectivamente)». Se añade que lo que se dilucida en el recurso es una cuestión de aplicación de normativa básica del Estado, de competencia estatal exclusiva, como se desarrolla en los fundamentos del recurso.b) Sobre la válida elección del Derecho común.«Las disposiciones del Código Civil de Cataluña (en adelante, “CCCat”) relativas a la condición resolutoria explícita –previstas, esencialmente, en el artículo 621-54- no son de aplicación a un contrato de compraventa en el cual las partes, al amparo del art. 10.5 CC, en cuanto norma de Derecho interregional, han elegido el derecho común español como ley aplicable, contando con punto de conexión válido. Existe una sujeción contractual válida al derecho español común, y existe punto de conexión válido al derecho común (domicilio social común de los contratantes, lugar de celebración del contrato, lugar de localización de una parte de los inmuebles integrados en la Cartera). En la calificación registral contra la que se dirige este recurso, el Sr. Registrador estimó que debía aplicarse el criterio establecido por el art. 10.1 CC – en lugar del art. 10.5.–, al asimilar la condición resolutoria a una garantía real y entender, por consiguiente, que se encontraba contenida en el art. 10.1 CC, lo que supondría la aplicación del derecho civil catalán, al estar sitios los inmuebles en cuestión en dicha Comunidad Autónoma (lex rei sitae)».Frente a este criterio del registrador, se aducen dos argumentos:1.º) Respecto de la naturaleza jurídica de la condición resolutoria y su inscripción registral, debe tenerse en cuenta que, en el propio Código Civil de Cataluña, el citado artículo 621-54 se encuentra en el Libro VI, relativo a las obligaciones y los contratos, y no en el Libro V, relativo a los derechos reales, así como que la doctrina ha venido calificando la condición resolutoria expresa del artículo 1504 del Código Civil como un “derecho potestativo” para la parte que decide resolver ante el incumplimiento de pago de la contraparte, una calificación que comparte el Tribunal Supremo en su jurisprudencia (por todas, Sentencias de 30 de octubre de 1983 y 21 de noviembre de 1987). Alternativamente, la condición resolutoria también ha sido interpretada como una facultad jurídica, un poder resolutorio con autonomía jurídica, y es la inscripción registral la que atribuye a la opción resolutoria eficacia frente a terceros, conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria, pero lo que se inscribe no adquiere por ello la condición de derecho real, ni se convierte en un derecho real. Por su inscripción, se aplican los principios y reglas hipotecarios: el principio de publicidad registral, tanto en su dimensión negativa (inoponibilidad de lo no inscrito), como en la positiva (oponibilidad de lo inscrito); el principio de fe pública registral (presunción de integridad y exactitud del contenido de los asientos), el principio de prioridad, etc. Es consecuencia de la inscripción de título que se inscriba (una compraventa, un arrendamiento), y no significa que todos ellos sean derechos reales por ser inscribibles, ni que su naturaleza jurídica se vea alterada o modificada a la de un derecho real como consecuencia de la inscripción. Del mismo modo, ni siquiera aquellas instituciones jurídicas que tienen o cumplen una función de garantía, como la condición resolutoria expresa, la condición resolutoria tácita, las arras o la retención del precio, entre muchas otras, adquieren o tienen la condición de derecho real, ni pasan a ser una garantía real mediante la inscripción registral.2.º) Aun cuando, en contra de lo que se mantiene en el recurso, pudiera considerarse la condición resolutoria como una garantía real y quedar sujeta, en consecuencia, al principio «lex rei sitae», tampoco entonces podría considerarse como derecho imperativo la regulación prevista para la condición resolutoria expresa en el Código Civil de Cataluña, habida cuenta del principio de exclusión voluntaria del derecho civil catalán, recogido en el artículo 111-6 de dicho Código. Y para que el precepto del citado artículo 621-54 pudiera ser considerado de derecho imperativo (lo que impediría esa exclusión voluntaria), tal imperatividad debería hacerse constar expresamente en el mismo o deducirse de su contenido, lo que no ocurre en este caso, al tratarse de una compraventa entre empresarios y no una compraventa de consumo. Además, el precepto que se considera infringido según la calificación impugnada en ningún caso excluye que las partes puedan celebrar otro pacto de condición resolutoria distinto al regulado en él, entendiéndose que el pacto faculta, pero no obliga, a seguir la vía del artículo 621-54.c) Se indica que no fue de la conveniencia o del interés de las partes sujetar una compraventa de inmuebles situados en diez comunidades autónomas a la normativa civil autonómica de una de esas comunidades autónomas, ni quebrar la homogeneidad de su contrato mediante remisiones a los derechos civiles autonómicos de aquellas de las comunidades autónomas que tienen derecho civil propio, así como al derecho común respecto de los inmuebles sitos en aquellas de las comunidades autónomas sin derecho civil propio. Antes al contrario, lo que convenía precisamente a dos empresarios con domicilio social común en Madrid, que otorgan una compraventa en Madrid, respecto de inmuebles sitos en diez comunidades autónomas es someterse al derecho civil común, precisamente para disponer de un único marco legal supletorio de su autonomía de voluntad. Y siendo eso lo que les conviene, y careciendo de obligación legal de someter su contrato de compraventa a un concreto derecho civil, cualquiera que sea la ubicación de cada uno de los 467 inmuebles que componen la cartera, tienen igualmente derecho a obtener los beneficios que la inscripción de la escritura otorga, conforme a las leyes.d) Sobre el principio de territorialidad de los derechos civiles autonómicos y territoriales con base a los artículos 111-3 y 111-5 del Código Civil de Cataluña, a que se refiere la calificación impugnada para concluir que el derecho catalán es imperativo, considera el recurrente que tal conclusión no es conforme con el derecho civil de Cataluña ni con el derecho interregional español y pone de relieve que ninguna singularidad ofrece el artículo 111-3.1 del Código Civil de Cataluña en cuanto a la aplicación y eficacia de sus normas, pues se trata de un mero recordatorio del carácter territorial (y no “personal” o desterritorializado) del poder normativo que las crea como reglas jurídicas. Y añade que la territorialidad de un derecho civil (de todos los derechos civiles) no impide que en el territorio correspondiente (por ejemplo, Cataluña) se aplique una norma de otro derecho civil (común, o navarro, o gallego) y, viceversa, tampoco impide que una norma del derecho civil de Cataluña pueda encontrar aplicación a una situación jurídica fuera del territorio catalán.e) El derecho hipotecario y las normas de derecho interregional son competencia exclusiva del Estado, de modo que la aplicación del derecho común a la compraventa con condición resolutoria de los inmuebles sitos en la Comunidad Autónoma de Catalunya (integrados en la cartera a que se refiere la escritura calificada) no se opone ni contraría lo previsto en el artículo 111-5 del Libro I del Código Civil de Cataluña, porque ni el artículo 111-5 del Libro I del mismo Código, ni ningún otro precepto del derecho civil catalán puede contrariar las normas de derecho internacional o interregional privado en territorio español, o las competencias exclusivas del Estado recogidas en la Constitución Española. Además, tanto la Ley Hipotecaria como las normas de derecho interregional son únicas para todo el territorio español, al ser legislación básica estatal y de competencia exclusiva del Estado (artículo 149.1.8.ª de la Constitución) de forma que ninguna norma del derecho civil autonómico puede interpretarse en el sentido de prohibir o excluir la aplicación de la legislación hipotecaria. Así resulta de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 156/1993, de 6 de mayo, según la cual es competencia exclusiva del Estado la adopción de las normas de conflicto y la definición de cada uno de sus elementos, entre los que se cuenta, y con la mayor relevancia, la determinación de los puntos de conexión que lleven

a la aplicación, en supuestos de tráfico jurídico interregional, de uno de los ordenamientos civiles que coexisten en España, siendo una materia enteramente sustraída por el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución a la acción normativa de las Comunidades Autónomas y atribuida en todo caso a la legislación del Estado.f) La norma de derecho interregional relativa a las cuestiones contractuales se residencia en el artículo 10.5 del Código Civil, que permite a las partes elegir entre los distintos derechos civiles españoles cuál regirá el contrato y las obligaciones dimanantes de él, siempre y cuando tenga alguna conexión con el negocio de que se trate. Esta posibilidad de elección del derecho civil español aplicable al contrato comprende también a los contratos de compraventa de bienes inmuebles (dondequiera que estén radicados), como resulta explícitamente del segundo párrafo del citado artículo 10.5 del Código Civil, que enumera las reglas aplicables “por defecto”, esto es, a falta de elección expresa por las partes en el contrato. En el caso del recurso, las partes pactaron expresamente la sujeción del contrato de compraventa al derecho civil común (Estipulación Decimoctava de la Escritura Marco y de la Escritura objeto de calificación), y la conexión del contrato con el derecho civil común es indudable, pues el domicilio social de compradora y vendedora se halla en Madrid, el contrato se celebró en Madrid y una parte relevante de la cartera de inmuebles objeto de la compraventa radican en territorios sin derecho civil autonómico propio.g) A la vista de tal elección del derecho civil común, será éste, y no el derecho civil de Cataluña, el que deba regir el régimen contractual de una condición resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado en una compraventa entre empresarios, así como la cláusula penal por el incumplimiento del comprador de su obligación de pago; lo que está fuera de toda duda, al estarse indudablemente ante materia contractual. Y en cuanto a las cuestiones registrales derivadas de los pactos contractuales en materia de condición resolutoria explícita por falta de pago de precio aplazado, consignaciones (“con las deducciones que en su caso procedan”) o notificación judicial o notarial al comprador/deudor de la resolución, las mismas se regulan en la Ley Hipotecaria, ley estatal y única competente en la materia de “registros e instrumentos públicos” al amparo de la competencia estatal exclusiva del artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución.Por ello, al no ser de aplicación al contrato documentado en la escritura calificada el derecho civil de Cataluña sino el derecho civil común válidamente elegido por los contratantes, no puede calificarse su contenido a efectos de su inscripción a la luz de un precepto (en concreto, el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña) ajeno al derecho aplicable al contrato.h) Considera el recurrente que no es exigible la consignación de cantidades en relación con la cláusula penal y la moderación judicial, pues en el presente supuesto las partes han pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de pago del comprador, el vendedor hará suyas las cantidades percibidas, y han convenido expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, irregular o tardío del precio aplazado, por lo que no ha lugar a la restitución prevista en el artículo 1123 del Código Civil, ni puede ser éste el fundamento de la exigibilidad de la consignación. Y respecto de la facultad de los tribunales de moderación o modificación de sus cantidades, prevista en el artículo 1154 del Código Civil, como argumento en favor de la necesidad de la consignación plena de lo percibido a efectos de garantizar el cumplimiento del eventual pronunciamiento judicial (defendido por este Centro Directivo en sus resoluciones), sin embargo según jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, Sentencias de 7 de abril de 2014, 2 de octubre de 2017, 24 de octubre de 2017 y 14 de febrero de 2018), de la interpretación correcta del artículo 1154 del Código Civil se extrae que no cabe la moderación judicial de una pena si ésta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión (por ejemplo, no acudir al otorgamiento en una fecha determinada), en el entendimiento de que el referido precepto sólo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido sólo parcialmente o extemporáneamente. Así, la moderación judicial de la pena está prohibida, y la aplicación del artículo 1154 del Código Civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, han pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta (en este caso, pagar no más tarde del 30 de junio de 2020 el precio aplazado correspondiente a cada una de las fincas vendidas). Y se añade en el recurso que esta Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado en múltiples ocasiones en sentido contrario al que se mantiene en la calificación recurrida, permitiendo la inscripción a favor del beneficiario del derecho (con la consiguiente resolución del dominio inscrito) sin consignación de cantidades a favor del titular registral (o de los terceros registrales).i) Los titulares registrales posteriores no tendrán un derecho a la consignación a su favor de cantidades respecto de las que no tenga derecho o título de crédito el comprador, por mor de la cláusula penal. El verdadero derecho de los terceros registrales posteriores no es otro que el de pagar el precio aplazado en la fecha prevista por cuenta del comprador, si éste no lo hace, conforme a lo previsto en el artículo 1210 del Código Civil, presumiéndose legalmente la subrogación en los derechos del comprador por el pago. Ya lo consienta, ya lo ignore el comprador. Por tanto, carece de fundamento, civil y registral, exigir al beneficiario de la condición resolutoria explícita, como condición de ejercicio de su derecho a retraer la venta en caso de impago del precio aplazado, la consignación a favor del comprador, o de los titulares registrales posteriores, de cantidades que no tendría derecho (ni civil, ni registral) a retener o a apropiarse y, por tanto, dicha consignación no sería sino una carga modal o un gravamen no congruente, y contradictorio, con la articulación civil y registral de la condición resolutoria explícita en nuestro derecho, en un caso como el pactado en la escritura calificada.j) Respecto del automatismo en lo referente a la operatividad de la cláusula y la tutela judicial efectiva, en este caso, en que las partes -ambos empresarios- pactaron libremente y al amparo de la autonomía de su voluntad, ex artículo 1255 del Código Civil, la resolución contractual para el caso de incumplimiento de la obligación de pago en los términos previstos por el artículo 1504 del Código Civil, con reinscripción del dominio a favor del vendedor, con la mera notificación notarial o judicial de la resolución ante el impago de todo o de apenas una parte del precio aplazado, no sólo no se puede hablar de quebrantamiento de derechos por la eventual ejecución de la condición resolutoria, sino que en ningún caso puede considerarse que los presupuestos de hecho que dan lugar a dicha ejecución puedan ser tenidos por hechos controvertidos. Con la máxima claridad las partes pactaron las condiciones y los plazos en que debía pagarse el precio convenido, de tal manera que, de darse la eventualidad, pudiera proceder el vendedor a reinscribir su derecho, sin necesidad de que el comprador manifestara su aquiescencia, pues ya lo hizo a la fecha de firma de la escritura de compraventa.Y el automatismo de la reinscripción no es más que un corolario necesario e ineludible del propio automatismo de la resolución de la venta que opera a favor del titular de la condición resolutoria explícita, que la jurisprudencia no se ha cansado de ensalzar al indicar que, en la compraventa inmobiliaria sometida a condición resolutoria expresa, “el requerimiento provoca per se la resolución contractual”, marcando dicho requerimiento “el momento en que nace o surge la resolución” (Sentencias de 21 de marzo de 1988, 27 de abril de 1988, 2 de marzo de 1992 y 8 de mayo de 1992, entre otras muchas).3. A la vista del contenido de la nota de calificación y de los escritos dirigidos por este Centro Directivo al registrador y al citado organismo de la Generalitat (reproducidos más arriba),

lo primero que procede examinar es la competencia de esta Dirección General para resolver este recurso.a) Respecto de dicha cuestión y con independencia de las consideraciones que se formularán después, en orden a la tramitación realizada por el titular del Registro una vez recibió el recurso, hay que afirmar de manera clara y rotunda que este Centro Directivo es el único organismo competente para resolverlo, por lo que procede reiterar y reafirmar la doctrina sentada, y que pone relieve el recurso, en una serie –ciertamente no escasa– de resoluciones que se han ocupado de esta cuestión. Esa doctrina de este Centro Directivo ha sido y es meridianamente clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado». La citada sentencia del Tribunal Constitucional resuelve lo siguiente: «(...) Encuadrado el debate en los términos expuestos, según se desprende del artículo 3.4 antes transcrito, el órgano administrativo competente para conocer de los recursos gubernativos varía dependiendo de la invocación que, en cualquiera de ellos, se haga de la normativa estatal o autonómica. Se establece una regla sobre la acumulación de recursos gubernativos dirigidos contra una misma calificación registral negativa que impone, por el solo hecho de que uno de ellos se base en normas de Derecho catalán o en su infracción, una vis atractiva a favor de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat, habilitándola para sustanciarlos todos en una sola pieza, incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán. Es evidente que tal atribución excede de la competencia estatutariamente asumida por la Comunidad Autónoma de Cataluña para resolver estos recursos gubernativos, que se circunscribe estrictamente a la «calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán» (art. 147.2 EAC), siendo su finalidad, tal y como se declara en la exposición de motivos de la Ley del Parlamento de Cataluña 5/2009, la de preservar y proteger el Derecho catalán. Es igualmente evidente que esta habilitación estatutaria no incluye –ni podría incluir– la preservación o protección de otros Derechos forales o especiales, ni del Derecho civil común. (...) En conclusión, resulta contrario al bloque de la constitucionalidad el artículo 3.4 impugnado, en cuanto atribuye a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat la competencia para resolver los recursos cuando las cuestiones registrales planteadas exceden del marco estricto del Derecho civil catalán. Incurrir así el precepto en inconstitucionalidad y nulidad en los incisos «y al menos uno se basa en normas del Derecho catalán o en su infracción» e «incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán» (...). Y más clara no puede ser la postura de esta Dirección General, expresada en Resolución de 21 de septiembre de 2017 (en línea con anteriores pronunciamientos de 29 de mayo y 9 de junio de 2017, también seguida en Resolución de 5 de marzo de 2018), y que no cabe sino ratificar y reiterar: «Según el artículo 324 de la Ley Hipotecaria «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley. Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano». Por su parte, el artículo 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña atribuye a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña, competencia desarrollada por la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, que, tras su anulación parcial por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, atribuye a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Cataluña la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción» (artículos 1 y 3.4); añadiendo el apartado 3 del artículo 3 de la misma Ley que «si la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el registrador o registradora, manteniendo la calificación, entiende que, en aplicación del artículo 1, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, deberá formar expediente en los términos establecidos legalmente y elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho». Ello es así porque la citada Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; por lo que se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho –registral, consumo, etc.–, corresponde a esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino de Derecho registral como es la referente a los medios de rectificación del Registro de la Propiedad». A mayor abundamiento, como se desarrolla más adelante, lo que se dilucida en este recurso es, eminentemente, una cuestión de aplicación de normativa sustantiva a la que válidamente se han remitido las partes, ya que conforme al artículo 10.5 del Código Civil los contratantes han elegido el Código Civil como ley aplicable, sin que pueda entenderse aplicable el artículo 10.1 del mismo Código al no ser en modo alguno la condición resolutoria un derecho real sobre bienes inmuebles, toda vez que la resolución contractual a la que se remiten las

partes es la del artículo 1504 del Código Civil, norma que regula el pacto de resolución por impago del precio aplazado en la compraventa de inmuebles y pacto que guarda relación con el artículo 1124 del Código Civil, pues no es más que la consecuencia de la resolución contractual en las obligaciones recíprocas por incumplimiento de una de las partes contractuales. Además, entran en juego normas conflictuales y preceptos hipotecarios respecto de los cuales el Estado tiene competencia exclusiva (artículo 148.8.<sup>a</sup> de la Constitución).<sup>b</sup> Y en lo que atañe a la tramitación realizada en este expediente, no cabe sino recordar que según doctrina consolidada de este Centro Directivo antes referida, cuando el recurso se hubiera presentado directamente en el Registro a cargo del registrador que emitió la calificación, éste debe examinar si se recurre fundándose exclusivamente en derecho catalán, en cuyo caso es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de Cataluña, o si se fundamenta además en otras normas o motivos ajenos al derecho propio, en cuyo caso debe remitir el expediente a esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Si eso es así, deberá remitirlo a este Centro Directivo «a fortiori» cuando el recurso se presenta –como ocurre en el presente caso– no ante el propio Registrador, sino ante su superior jerárquico (esta Dirección General, competente por razón de la materia) que le insta a completar la tramitación y remitir el preceptivo informe, en el que por supuesto puede exponer y argumentar su parecer en orden a la competencia para resolverlo; pero lo que no puede hacer «motu proprio» es decidir sobre una cuestión ajena a su competencia y alterar el procedimiento reglado, los cauces legales del mismo y lo solicitado por su superior jerárquico, dando entrada inopinadamente, en medio del curso del procedimiento, a otro organismo, obviando al competente para su tramitación y resolución. Como ya indicó este Centro Directivo en su Resolución de 27 de junio de 2006: «(...) es este Centro Directivo el que, en su caso, puede declinar su competencia y remitir el expediente al órgano correspondiente, es patente la improcedencia de la actuación seguida en este expediente por el registrador –sometido jerárquicamente a este Centro Directivo–, acordando remitir el expediente, a la vez, a esta Dirección General y a la Generalitat de Catalunya, ya en ningún precepto de la Ley Hipotecaria se le habilita para ello. Y es que el Registrador tiene claramente previstas sus obligaciones en el procedimiento de recurso, a tenor de lo dispuesto esencialmente en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, siendo patente que lo que en ningún supuesto cabrá en un esquema de recurso jerárquico, como es el diseñado en la Ley Hipotecaria frente a la calificación negativa, es que el órgano cuyo acto se recurre –registrador– se erija en órgano resolutorio del recurso y de sus trámites e incidencias, interfiriendo incluso, como aquí ha hecho, en una cuestión de competencia que él no está llamado a resolver, pues aquella es una posibilidad que sólo compete a este Centro Directivo, debiendo haberse limitado aquél, a lo sumo, a exponer su criterio a su superior para que éste determinara lo que estime procedente, pero nunca para remitir el expediente a otra Administración». Este Centro Directivo, por tanto, reitera y reafirma su exclusiva competencia y su ineludible deber legal de resolver el recurso interpuesto. 4. La siguiente cuestión por resolver pasa por el examen del pacto contenido en la escritura que, como antes se ha expuesto, determina lo siguiente: «La presente Escritura se regirá, interpretará y construirá de acuerdo con el derecho común español». Debe recordarse a tal efecto el contenido del artículo del Título Preliminar del Código Civil (relativo a las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas) las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, que conforme al artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Carta Magna, son competencia exclusiva del Estado) que aparece tantas veces mencionado en el recurso y cuya aplicación no es cuestionada en la calificación. Se trata del artículo 10 del Código Civil, en concreto de dos de sus apartados: «(...) las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas. Se aplicará a las obligaciones contractuales la ley a que las partes se hayan sometido expresamente, siempre que tenga alguna conexión con el negocio de que se trate; en su defecto, la ley nacional común a las partes; a falta de ella, la de la residencia habitual común, y, en último término, la ley del lugar de celebración del contrato. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, a falta de sometimiento expreso, se aplicará a los contratos relativos a bienes inmuebles la ley del lugar donde estén situados (...)» 10. La ley reguladora de una obligación se extiende a los requisitos del cumplimiento y a las consecuencias del incumplimiento, así como a su extinción. Sin embargo, se aplicará la ley del lugar de cumplimiento a las modalidades de la ejecución que requieran intervención judicial o administrativa». De este precepto legal, en los dos apartados transcritos, cabe extraer fundamentales consecuencias. La primera, puesta de relieve con acierto en el recurso, que las disposiciones que disciplinan la compraventa en el derecho civil catalán, en la que está incluida la regulación de la condición resolutoria explícita (en concreto en el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, incorporado en el libro VI, relativo a obligaciones y contratos), no son de aplicación a un contrato de compraventa en el cual las partes, al amparo del art. 10.5 del Código Civil, y por aplicación del artículo 16.1 de este último Código («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 (...)»), han elegido el derecho común español como ley aplicable, contando con punto de conexión válido respecto de este derecho: «domicilio social común de los contratantes, lugar de celebración del contrato, lugar de localización de una parte de los inmuebles integrados en la Cartera». Y si en materia contractual se actúa en el campo por excelencia del derecho dispositivo, una primera manifestación de la primacía de la voluntad de las partes (y en el negocio jurídico la declaración de voluntad es a la vez fuente y regla de la relación negocial) aparece claramente prefijada en esa libertad de elección de ley aplicable. La libertad de elección es también paradigma del moderno derecho contractual europeo, como resulta claramente del artículo 3.1 del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), que permite hacer extensiva esa elección a la totalidad o solamente a una parte del contrato. Algo que ciertamente ofrece interés para el presente caso, en tanto que argumento en pro de la libertad de elección, pues si la misma se proclama respecto del ámbito europeo no puede ser restringida, ni condicionada, en el ámbito interregional español. En esa línea el artículo 22.1 del citado Convenio determina que en los supuestos de Estados compuestos «de varias unidades territoriales cada una de las cuales tenga sus propias normas jurídicas en materia de obligaciones contractuales, cada unidad territorial se considerará como un país a efectos de la determinación de la ley aplicable en virtud del presente Reglamento», de lo que se concluye que las partes no están obligados a escindir un contrato que genera la relación jurídica obligatoria para las partes en tantos regímenes jurídicos como unidades territoriales haya, algo a lo que conduce la tesis mantenida en la calificación y que, aparte de no tener soporte legal en tanto que choca frontalmente con el artículo 10.5 del Código Civil y con la legislación europea, carece de toda lógica (no solo jurídica, sino también económica). Ley única, por tanto, que abarcaría todos los extremos que menciona el artículo 10.10 del Código, y de lo que no puede constituir una excepción el mecanismo contractual de garantía pactado (que se regirá por el artículo 1504 del mismo Código y demás preceptos aplicables de la legislación hipotecaria), que en absoluto puede ser conceptualizado como un derecho real forzando así la interpretación del artículo 10.1 del Código Civil, como así se hace en la calificación registral, al asimilar la condición resolutoria a una garantía real y entender, por tanto, el registrador que estaría comprendida en el campo de actuación del art. 10.1 del Código

Civil, y que conduciría a la aplicación del derecho civil catalán, por estar sitos los inmuebles en cuestión en dicha Comunidad Autónoma («lex rei sitae»); algo carente de todo fundamento. Por lo demás, es indudable que, «de lege ferenda», existe un general consenso en la necesidad no solo de clarificar sino de reformar el derecho conflictual interregional, para adaptar las normas vigentes a las necesidades del tráfico contractual, siendo evidente, además, que el concepto de “vecindad civil”, no sirve para negocios jurídicos en que intervienen empresas (como ocurre en el caso de este recurso). Pero «de lege lata» debe ser respetado el marco normativo contenido en los artículos 9 a 11 del Código Civil (a los que se remite el artículo 16.1), sin que sea mayoritaria hoy la postura que entiende desplazados tales preceptos por los Reglamentos Europeos, por lo que con dichos artículos deben ser resueltos conflictos como el presente, teniendo muy en cuenta que: a) La libertad de elección de ley no es plena, pues ha de tener alguna conexión objetiva o subjetiva con el contrato (como en el presente caso); b) La constancia de esa elección ha de ser expresa (Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de abril de 2005 y 4 de julio de 2006), lo que también ocurre en este supuesto; c) Sólo a falta de elección, si el contrato es relativo a bien inmueble, rige la ley del lugar de situación de éste (lo que en este caso no sucede pues la elección es expresa y para todo el territorio nacional); d) La ley elegida reglamenta los requisitos de cumplimiento, las consecuencias del incumplimiento y las causas de extinción, lo que en el presente caso tiene especial relevancia. En segundo lugar, conviene precisar claramente los contornos de la condición resolutoria y su dinámica, cuestión que seguidamente se aborda.<sup>5</sup> En la escritura calificada se remiten las partes al artículo 1504 del Código Civil, norma que regula el pacto de resolución por impago del precio aplazado en la compraventa de inmuebles, que guarda relación con el artículo 1124 del Código Civil y no es más que la consecuencia de la resolución contractual en las obligaciones recíprocas por incumplimiento de una de las partes contractuales. No está de más reseñar que la doctrina ha venido calificando la condición resolutoria expresa del artículo 1504 Código Civil como un “derecho potestativo” para la parte que decide resolver ante el incumplimiento de pago de la contraparte; calificación que comparte el Tribunal Supremo en su jurisprudencia, aunque tampoco han faltado autores que han caracterizado la condición resolutoria como una facultad jurídica, aunque lo que sí que resulta de todo punto evidente es que se está ante un poder resolutorio con autonomía jurídica, fruto de la autonomía de la voluntad de las partes y no asimilable a un mecanismo de ejecución en sentido técnico. Eso sí, con un automatismo –sin prejuicios y bien entendido– en su operativa y ulterior efecto de reinscripción a favor del vendedor, que no es sino lógica consecuencia del automatismo de la resolución de la venta, provocada por el requerimiento que el vendedor dirige al comprador y que en realidad (tal y como entiende la totalidad de doctrina y la jurisprudencia) es una notificación auténtica expresiva de una voluntad de resolver; nada más. Y, por supuesto, lo que conlleva su acceso registral no es su conversión en derecho real, pues la inscripción, como ha sido siempre criterio unánime en doctrina científica y jurisprudencia, no posee un efecto taumatúrgico de convertir en real lo personal, sino que lo único que le atribuye es la eficacia frente a terceros, conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Así, lo que se inscribe no adquiere por ello la condición de derecho real, provocando el ejercicio de tal derecho potestativo tan solo una revocación real de la propiedad de la finca vendida. En consonancia con tal criterio, esta Dirección General ha estimado reiteradamente (cfr., por todas, las Resoluciones de 23 de enero de 2008 y 27 de junio de 2012) que el plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita en la compraventa de bienes inmuebles en el ámbito del Derecho común (artículos 11 y 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, 59 de su Reglamento y 1.504 del Código Civil) debe entenderse que es el establecido para las acciones personales (de quince años; de cinco años, según la redacción actualmente vigente del artículo 1964.2 del Código Civil). El mismo criterio ha sido también mantenido por el Tribunal Supremo en la Sentencia de la Sala Tercera de 31 de enero de 2001, fundamento de Derecho 17 –citada por las referidas Resoluciones–: «La justificación de la cancelación por caducidad de los asientos relativos a condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado, a que se refiere el artículo 11 de la Ley, y respecto de las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, está en que se puede pedir sólo cuando hayan transcurrido los plazos de prescripción extintiva de ambos derechos conforme a lo dispuesto en el Código Civil, es decir quince años para la condición resolutoria, como acción personal que es, y veinte para la hipotecaria (artículo 1.964 del Código Civil), contado en ambos casos desde el día en que la prestación, cuyo cumplimiento se garantiza, debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro». Como señala también el recurrente, la inscripción registral de la condición resolutoria explícita tan solo provocará la aplicación de los principios y reglas hipotecarios, pero nada más: publicidad registral, tanto en su dimensión negativa (inoponibilidad de lo no inscrito), como en la positiva (oponibilidad de lo inscrito); el principio de fe pública registral (presunción de integridad y exactitud del contenido de los asientos); principio de prioridad y preclusión. Consecuencias, por tanto –las que produce la inscripción registral– comunes a cualquier título contractual que acceda al Registro (un arrendamiento como ejemplo paradigmático), y que no conlleva para los mismos, ni mucho menos, su conversión en derechos reales por ser inscribibles, ni que su naturaleza jurídica se vea alterada y transmutada en un derecho de aquel tipo por mor de la inscripción. Por tanto, está fuera de lugar la invocación, que se realiza en la nota, al artículo 10.1 del Código Civil y al artículo 11.5 del Reglamento Europeo citado (Roma I), y en las que se pretende fundamentar la aplicación al caso –ciertamente incorrecta– del artículo 621.54 del Código Civil de Cataluña. Precepto este último que, por cierto, como ha sido puesto ya de relieve por algunos autores en opinión que este Centro Directivo comparte, no tiene carácter imperativo (a diferencia de lo que se mantiene en la calificación); lo que es lógica consecuencia de la naturaleza contractual expuesta, sin que tenga carácter real, compartiendo este Centro Directivo la opinión sustentada en el recurso en orden a que, para que el precepto del citado artículo 621-54 pudiera ser considerado «ius cogens», dicha imperatividad debería hacerse constar expresamente en el mismo o deducirse de su contenido, lo cual no es el caso. Y si se pone en conexión con el artículo 621-2 del mismo Código, se concluiría que las previsiones contenidas en el artículo 621-54 no podrían tener carácter imperativo en relación con compraventas entre empresarios, como es la que se formaliza en la escritura calificada. De ese modo, en un plano teórico (pues no es el caso que se examina), si las partes que celebraron un contrato deciden, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, acoger el pacto de condición resolutoria regulado en el citado artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, podrán obtener la resolución a través del procedimiento que dicho precepto establece, pero el mismo en ningún caso excluye que las partes puedan celebrar otro pacto de condición resolutoria distinto al regulado en él, pues la autonomía de la voluntad es la base directa del pacto resolutorio, pacto que faculta a las partes, pero no les obliga, a seguir la vía del citado artículo 621-54; menos aún, en el presente caso, cuando hay elección expresa con sometimiento a la regulación sustantiva del derecho civil común, toda vez que la hipotecaria necesariamente ha de ajustarse al derecho estatal, al ser competencia exclusiva del Estado. No debe olvidarse un precepto del Código Civil catalán, mencionado en el recurso (artículo 111-6), que es plasmación y proclamación del principio de libertad civil (vid. Resolución de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 12 de julio de 2017), y que establece, entre las disposiciones generales, el principio de libertad de



exclusión voluntaria de las leyes civiles catalanas, «a menos que establezcan expresamente su imperatividad o que ésta se deduzca necesariamente de su contenido», sin que ni una cosa ni otra –cabe añadir– resulte en este caso. Y es indudable que ese acuerdo de las partes sometiéndose a determinada regulación legal y que se mueve en un terreno claramente dispositivo, es una patente manifestación de la libertad civil que tan concisamente se refleja en el artículo 1255 del Código Civil y que debe ser respetada. A lo anterior no puede oponerse, en modo alguno, criterio o alegación de territorialidad normativa, debiendo acogerse las consideraciones que se formulan en el recurso sobre tal particular, pues es bien cierto que el artículo 111-3.1 Código Civil de Cataluña (sobre aplicación y eficacia de sus normas), no tiene otro valor que el ser un mero recordatorio del carácter territorial del poder normativo que las crea como reglas jurídicas. Ahora bien, esa territorialidad de cualquier ordenamiento civil no impide que en el territorio correspondiente (sea el que sea) se aplique una norma de otro derecho civil; como, viceversa, tampoco impide que, por ejemplo, una norma del derecho civil de Cataluña pueda encontrar aplicación a una situación jurídica fuera del territorio catalán. Y ello es así porque la coexistencia de distintos ordenamientos civiles, en España y en el mundo, permiten la aplicación no puramente territorial del derecho civil, de conformidad con las normas de derecho internacional privado y de derecho interregional que sean de aplicación, y que conducirán a la determinación de la ley que resulte finalmente aplicable (cfr. artículo 12.6 del Código Civil, a cuyo tenor, «Los Tribunales y autoridades aplicarán de oficio las normas de conflicto del derecho español»).<sup>6</sup> Como ha quedado ya expuesto, la suspensión de la inscripción del título la basa el registrador en la sujeción del pacto de condición resolutoria a la norma citada del Código Civil de Cataluña que él considera imperativa, afirmación que no puede mantenerse y que en orden al resultado final de esta resolución tendrá las consecuencias que más adelante se indican, aunque conviene abordar antes diversas cuestiones. a) La primera pasa por recordar que, «a priori», ni una condición resolutoria, ni una cláusula penal, infringen –per se– la prohibición legal del pacto comisorio, y la calificación registral, dado el marco en que se desenvuelve y los medios de que se puede servir, queda por completo extramuros de tal apreciación subjetiva, en tanto que es materia reservada a los Tribunales de Justicia en el correspondiente procedimiento contradictorio. b) Respecto de la más reciente doctrina de esta Dirección General sobre la condición resolutoria explícita, las Resoluciones de 10 de julio de 2013, 5 de julio de 2017 y 16 de enero de 2019 han venido señalando que la reinscripción del inmueble en favor del vendedor, como consecuencia del ejercicio de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a determinados requisitos para salvaguardar la posición jurídica de las partes; en concreto, uno de estos requisitos es la aportación del documento en que se acredite que el vendedor ha consignado el importe que haya de ser devuelto al adquirente (o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución) como exige el artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, radicando el fundamento de este requisito en que, cuando se resuelve un contrato, se ha de proceder a la restitución de prestaciones (artículo 1123 del Código Civil), añadiéndose que «...este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994)». c) Ahora bien, sin duda alguna cabe plantear (de hecho se defiende por el recurrente con argumentos nada desdeñables) la validez del pacto de no restitución de cantidades ya entregadas y la renuncia a la moderación judicial «ex» artículo 1154 del Código Civil, alegando el recurrente en pro de su –favorable– postura lo siguiente: «...según jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, SSTs de 7 de abril de 2014, 2 de octubre de 2017, 24 de octubre de 2017 y 14 de febrero de 2018), de la interpretación correcta del artículo 1.154 CC se extrae que no cabe la moderación judicial de una pena si ésta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión (por ejemplo, no acudir al otorgamiento en una fecha determinada), en el entendimiento de que el referido precepto sólo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido sólo parcialmente o extemporáneamente. Así, la moderación judicial de la pena está prohibida, y la aplicación del artículo 1.154 CC excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, han pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta (en este caso, pagar no más tarde del 30 de junio de 2020 el precio aplazado correspondiente a cada una de las fincas vendidas)...». Pero también cabe recordar una reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre el particular (vid., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2019), que se sintetiza así: «...Según la reiterada doctrina fijada por este Centro Directivo, la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: Primero: Debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; Segundo: La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); y, Tercero: El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrán existir

cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada».d) Ciertamente, la cuestión relativa a la prescindencia tanto de la consignación de cantidades ya percibidas como de la posible moderación judicial de la pena acordada ofrece, sin duda, especial interés en este caso. A tal efecto no cabe sino dar por reproducidos los argumentos que el recurrente aduce en pro de la innecesariedad de consignación ya referidos en los apartados h), i) y j) del fundamento jurídico 2 de la presente resolución.e) Y en tanto que, empleadas también en su argumentación por el recurrente, no está de más examinar algunas recientes decisiones jurisprudenciales sobre el alcance de la moderación judicial de las cláusulas penales (por cierto, no sin matizar que la Sentencia de la Sala 1.ª de 8 de marzo de 2019, citada en la nota recurrida, no puede aislarse de la problemática concursal que subyace en el caso que la motiva). Así, en la Sentencia número 530/2016, de 13 de septiembre de 2016, del Pleno de la Sala Primera, el Tribunal Supremo expresa lo siguiente“(…) para las cláusulas penales denominadas «moratorias», dijimos en la sentencia 196/2015, de 17 de abril (Rec. 1151/2013):«La jurisprudencia sobre la procedencia del ejercicio de la facultad moderadora de una cláusula penal es clara y reiterada. Pudo haber sido revisada con ocasión del recurso resuelto por la Sentencia 999/2011, de 17 de enero de 2012, y sin embargo se con.rmó. De acuerdo con esta jurisprudencia, reseñada por la citada sentencia 999/2011, de 17 de enero de 2012, no cabe “moderar la cláusula penal cuando está expresamente prevista para el incumplimiento parcial o para el cumplimiento de.ciente o retardado, a.rmándose en la sentencia 633/2010, de 1 de octubre, que reproduce la 384/2009, de 1 de junio, y las que en ella se citan, que la previsión contenida en el artículo 1154 descarta el uso de la potestad judicial moderadora de la pena convencional si tal incumplimiento parcial o defectuoso hubiera sido el pactado como supuesto condicionante de la aplicación de la pena, ya que entonces se debe estar a lo acordado por las partes”.«De este modo, como indica la sentencia 839/2009, de 29 de diciembre, el art. 1154 “sólo autoriza tal moderación por los tribunales cuando la obligación ha sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor y no cuando la penalidad se aplica directa y precisamente ante el supuesto que las partes contemplaron al establecerla, como ocurre igualmente en el caso de las penalizaciones establecidas por razón de morosidad”. Esto es, “la jurisprudencia de esta Sala no admite la moderación de la cláusula penal en caso de incumplimiento parcial o irregular de la obligación principal cuando tal incumplimiento parcial sea precisamente el contemplado en el contrato como presupuesto de la pena (Sentencia 486/2011, de 12 de julio, con cita de otras sentencias anteriores)”.Y, en efecto, la sentencia del Pleno 999/2011, de 17 de enero de 2012 (Rec. 424/2007), tras exponer que, en materia de moderación judicial de las penas convencionales, la norma del artículo 1154 CC mantiene para nuestro Derecho un régimen claramente diferente, mucho más estricto, al que se ha impuesto en el Derecho comparado, concluyó, bajo el título «La imposibilidad de moderar las penas moratorias», que:«En de.nitiva, como, con cita de otras muchas, a.rma, de modo contundente, la sentencia 1293/2007, de 5 de diciembre, “el artículo 1154 prevé la moderación con carácter imperativo (...) para el caso de incumplimiento parcial o irregular, por lo que no es aplicable cuando se da un incumplimiento total (...) o cuando se trata de un retraso en el supuesto de cláusula penal moratoria (...)”. En el mismo sentido, la 61/2009, de 19 de febrero, según la que “la doctrina jurisprudencial es constante en rechazar la moderación de las cláusulas penales moratorias por ser el mero retraso por sí solo inconciliable con los conceptos de incumplimiento parcial o irregular contemplados en el precepto de que se trata (...)”.Bien conoce esta sala que en la «Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos», elaborada por la Sección de Derecho Civil de la Comisión de General de Codi.cación y que publicó el Ministerio de Justicia en el año 2009, se contiene un artículo 1150 del siguiente tenor:«El Juez modi.cará equitativamente las penas convencionales mani.estantemente excesivas y las indemnizaciones convenidas notoriamente desproporcionadas en relación con el daño efectivamente sufrido».Ahora bien, mientras el legislador no tenga por conveniente modi.car el vigente artículo 1154 CC en un sentido semejante, como preconiza también la generalidad de la doctrina cientí.ca, esa sala debe mantener la jurisprudencia reseñada. Sin permitir que quede desvirtuada, por ejemplo, por la aplicación a las cláusulas penales de la facultad de moderación por los Tribunales de la responsabilidad que proceda de negligencia, que prevé el artículo 1103 in .ne CC; tesis, esa -defendida por un autorizado sector doctrinal- que esta sala ha rechazado expresamente en las sentencias 615/2012, de 23 de octubre (Rec. 1835/2009) y 688/2013, de 20 de noviembre (Rec. 1218/2011).Tercero.–Lo sucedido en el caso de autos aconseja, sin embargo, que la decisión de mantener la jurisprudencia expuesta en el anterior fundamento de derecho se acompañe con dos consideraciones complementarias: una, desde la perspectiva ex ante propia del juicio de validez de las cláusulas penales; y otra, desde la perspectiva ex post que atiende a las consecuencias dañosas efectivamente causadas al acreedor por el incumplimiento contemplado en la cláusula penal de que se trate, en relación con las razonablemente previsibles al tiempo de contratar.1. No cabe duda de que, como regla, y salvo en condiciones generales de la contratación entre empresarios y consumidores o usuarios (art. 85.6 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), nuestro Derecho permite las cláusulas penales con función coercitiva, sancionadora o punitiva: no sólo de liquidación anticipada de los daños y perjuicios que puedan causar los incumplimientos contractuales por ellas contemplados. Se permiten incluso en el artículo 1152.I CC («si otra cosa no se hubiere pactado») las penas que no sustituyen, sino que se acumulan a la indemnización de daños y perjuicios [por todas, STS 197/2016, de 30 de marzo (Rec. 2303/2013)].No obstante, es claro para esta sala que dicha posibilidad de estipular cláusulas penales con función punitiva está sujeta a los límites generales de la autonomía privada que el artículo 1255 CC establece: pueden considerarse contrarias a la moral o al orden público las penas convencionales cuya cuantía exceda extraordinariamente la de los daños y perjuicios que, al tiempo de la celebración del contrato, pudo razonablemente preverse que se derivarían del incumplimiento contemplado en la cláusula penal correspondiente. No sólo las cláusulas penales «opresivas», intolerablemente limitadoras de la libertad de actuación del obligado [como en el caso que contempló la STS 26/2013, de 5 de febrero (Rec. 1440/2010 )], o las «usurarias», aceptadas por el obligado a causa de su situación angustiosa, de su inexperiencia o de lo limitado de sus facultades mentales; sino también aquéllas en las que el referido exceso de la cuantía pactada de la pena sobre el daño previsible no encuentre justificación aceptable en el objetivo de disuadir de modo proporcionado el incumplimiento que la cláusula contempla; en atención sobre todo a la gravedad del mismo y al bene.cio o utilidad que hubiera podido preverse, al tiempo de contratar, que reportaría al deudor incumplidor. Un ordenamiento jurídico que contiene una prohibición como la del artículo 1859 CC no puede no tener límite alguno de proporcionalidad a la libertad de los contratantes de estipular penas privadas.Para ese último tipo de cláusulas, con penalidades desproporcionadas en el sentido descrito, esta sala expresa su disposición a admitir la reducción judicial conservadora de su validez; que, como es evidente, ninguna relación tiene con lo dispuesto en el artículo 1154 CC, por lo que no se opone a nuestra actual jurisprudencia sobre en qué casos cabe, y en cuáles no, la moderación judicial de la pena que dicha norma contempla.Naturalmente, la carga de alegar y de probar (si no es evidente) que la penalidad era, desde la perspectiva ex ante considerada, extraordinariamente excesiva, corresponderá al contratante que se oponga a que la cláusula

penal le sea aplicada en los términos pactados (art. 217.3 LEC).2. Consideremos ahora las cláusulas penales con mera función de liquidación anticipada de los daños y perjuicios; y las que, teniendo también una función coercitiva o punitiva, no presenten el problema de validez del que nos hemos ocupado en el precedente apartado 1. Hemos dicho que, para justificar la aplicación del artículo 1154 CC, no basta el hecho de que, producido precisamente el incumplimiento contractual que la cláusula penal contempla, la cuantía de la penalidad a pagar resulte ser mayor que la cuantía de los daños y perjuicios efectivamente causados por el referido incumplimiento, ni aun cuando la diferencia entre una y otra cuantía venga a sobrepasar la que era, ex ante, proporcionada a la función punitiva de la cláusula penal de que se trate: *pacta sunt servanda*. Sin embargo, sí parece compatible con el principio *pacta sunt servanda* que la pena pueda moderarse judicialmente aplicando el artículo 1154 CC por analogía, cuando aquella diferencia sea tan extraordinariamente elevada, que deba atribuirse a que, por un cambio de circunstancias imprevisible al tiempo de contratar, el resultado dañoso efectivamente producido se ha separado de manera radical, en su entidad cuantitativa, de lo razonablemente previsible al tiempo de contratar sobre la cuantía (extraordinariamente más elevada) de los daños y perjuicios que causaría el tipo de incumplimiento contemplado en la cláusula penal. Aplicar, en un supuesto así, la pena en los términos pactados resultaría tan incongruente con la voluntad de los contratantes, como hacerlo en caso de que «la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor». Naturalmente, la carga de alegar y de probar que la cuantía de la pena aplicable según lo pactado ha resultado ser extraordinariamente más elevada que la del daño efectivamente causado al acreedor corresponderá al deudor incumplidor que pretenda la moderación judicial de la pena (art. 217.3 LEC). Sin prueba bastante al menos para fundar una presunción judicial de que así ha ocurrido, no cabrá invocar la «disponibilidad y facilidad probatoria» (art. 217.7 LEC) a fin de imponer o trasladar al acreedor la carga de acreditar la existencia y cuantía del daño efectivamente sufrido». En el mismo sentido se pronuncia la Sala Primera del Alto Tribunal, en la Sentencia número 175/2017, de 25 de enero, (con cita y reproducción parcial de la sentencia antes transcrita de 13 de septiembre de 2016). Así, pone de relieve que «...la jurisprudencia sobre la procedencia del ejercicio de la facultad moderadora de una cláusula penal es clara y reiterada (...)» y que «como indica la sentencia 839/2009, de 29 de diciembre, el art. 1154 “sólo autoriza tal moderación por los tribunales cuando la obligación ha sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor y no cuando la penalidad se aplica directa y precisamente ante el supuesto que las partes contemplaron al establecerla, como ocurre igualmente en el caso de las penalizaciones establecidas por razón de morosidad”. Esto es, “la jurisprudencia de esta Sala no admite la moderación de la cláusula penal en caso de incumplimiento parcial o irregular de la obligación principal cuando tal incumplimiento parcial sea precisamente el contemplado en el contrato como presupuesto de la pena (Sentencia 486/2011, de 12 de julio, con cita de otras sentencias anteriores)»».f) No hay que obviar que todas estas decisiones jurisprudenciales son el resultado del correspondiente procedimiento contradictorio que ha concluido con una resolución –firme tras su última instancia– dictada a la vista de las circunstancias del caso, y que «prima facie» este Centro Directivo no podría reproducir si llevara acrítica y miméticamente, y a sus últimos extremos, tanto su doctrina (antes expuesta) como el tenor de la regla sexta del artículo 175 del Reglamento Hipotecario: «Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto. Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación». Pero, por el contrario, tampoco cabe dejar de lado algunas opiniones doctrinales que no consideran con disfavor soluciones adoptadas en algunos ordenamientos comparados, y que contemplan que una posible moderación judicial quede excluida respecto de las penalidades pactadas en el seno de relaciones mercantiles. Por no hablar de la clásica referencia al antecedente del actual artículo 1154 del Código Civil en el Proyecto de 1851, que no empleaba la locución imperativa que se ha entendido derivaba del actual tenor del artículo 1154, sino el potestativo «podrán»; o de la reciente reforma del derecho civil navarro llevada a cabo por Ley Foral 21/2019, de 4 de abril (vigente a partir del 16 de octubre de 2019), que afecta también a la Ley 518 del Fuero Nuevo, y que en línea con las modernas corrientes doctrinales determina lo siguiente: «Estipulación penal.a) Punitiva. La estipulación de pagar una cantidad como pena por el incumplimiento de una prestación lícita obliga al promitente que incurra en la conducta expresamente contemplada en la misma (...) La pena convenida podrá ser reducida por el arbitrio judicial cuando las circunstancias concurrentes la hagan extraordinariamente gravosa o desproporcionada en relación con el objeto de la prestación (...)».g) Cierto es también que este Centro Directivo ha contemplado, básicamente por causa del ejercicio de un derecho de opción de compra, posibles supuestos en los que no operaría esa obligación de restitución o consignación, como por ejemplo la Resolución de 31 de mayo de 2017, que con transcripción de otras anteriores (5 de septiembre de 2013 y 16 de diciembre de 2015) expresa lo siguiente: «el principio de consignación íntegra del precio pactado, establecido por diversas resoluciones en base a distintos preceptos de nuestro ordenamiento, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo de perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción. El conjunto de interés en juego exige, para que el mecanismo de cancelación de derechos sin consentimiento de su titular funcione correctamente, que las cantidades deducidas sean indubitadas y consten debidamente acreditadas». Y termina afirmando que «como ha reiterado este Centro Directivo, para que no sea necesaria la consignación a favor de acreedores posteriores, la subrogación o descuento en la hipoteca anterior no puede superar a las correspondientes coberturas hipotecarias. En caso contrario, descuento o subrogación en cantidades superiores, debe consignarse la diferencia». Igualmente, también ha admitido esta Dirección General excepciones en otros supuestos que recoge el recurso interpuesto (con cita de las pertinentes resoluciones), pero en principio no podrían ser trasladados sin más al presente caso, pues la problemática que suscita la condición resolutoria y su ejercicio es distinta, aunque no dejan de ser un precedente por considerar, toda vez que, si se llega a la conclusión de que no procede la restitución de lo percibido, lógicamente nada hay que consignar.h) Hechas las anteriores consideraciones, la serie de pronunciamientos de este Centro Directivo en orden a la necesaria consignación de lo previamente percibido por quien ejercita la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil, no se pueden desconectar de las circunstancias de los supuestos de hecho que las motivaron; como tampoco es menos cierto que la presente resolución no puede desconocer la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo ni las peculiaridades que sin duda plantean casos como el del presente recurso, en el que las partes son dos sociedades mercantiles, concurriendo además una circunstancia relevante, que no cabe obviar y de la que se derivan importantes consecuencias: las partes han renunciado de forma expresa, inequívoca y terminante, al derecho de solicitar u

obtener la moderación equitativa judicial de la cláusula penal, tal y como se pacta en la Estipulación 4.2.2 de la escritura. Y, ciertamente, «a priori» no se aprecia que esa renuncia contravenga el artículo 6.2 del Código Civil. En esa línea, cabría plantear si la norma contenida en el artículo 1154 del Código Civil es imperativa (algo que ha sido cuestionado por un importante sector doctrinal) o si cabe renuncia a su aplicación por las partes, cuestión, como se alcanza enseguida a comprender, nada baladí, y respecto de la cual no habría que olvidar que la cláusula penal es ante todo un negocio jurídico de carácter accesorio, que, como tal, presupone la existencia de otro principal que es del que dimanar las obligaciones de las partes. Así las cosas, indudablemente, de ser aplicable la legislación sobre consumidores y usuarios, procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión (cfr. artículo 85.6 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). Pero no es este el caso a que se refiere el presente recurso, al que son perfectamente trasladables algunas consideraciones que han formulado tanto la doctrina como la jurisprudencia: que no procede esa moderación judicial cuando el incumplimiento es total, pues la facultad moderadora de los tribunales solo puede realizarse cuando el incumplimiento es parcial o irregular de la obligación principal, y ello con independencia de que la pena sea excesiva o no por no corresponderse con los daños efectivamente producidos; que cuando la cláusula penal está prevista para un determinado incumplimiento, aunque fuera parcial o irregular, no puede aplicarse la facultad moderadora del artículo 1154 del Código Civil si se produce precisamente ese incumplimiento, y así lo ha mantenido el Tribunal Supremo de manera reiterada. Es decir, no se trataría de un cumplimiento parcial o irregular, sino de un incumplimiento absoluto de la prestación a la que se añade la cláusula penal. En resumen, que el juez no podría moderar la pena cuando se produce el tipo de incumplimiento previsto por las partes, lo que vendría a ser una lógica consecuencia del principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 del Código Civil) y del efecto vinculante de los pactos creados («pacta sunt servanda», ex artículo 1091 del Código Civil); de modo que no se puede moderar una cláusula penal convenida por las partes al amparo del artículo 1154 si, precisamente, la pena pactada se ha previsto para sancionar el incumplimiento parcial o deficiente producido. Y debe recordarse que lo que las partes pactaron fue lo siguiente: «La Cláusula Penal resultará de aplicación en el caso de incumplimiento parcial, irregular y/o total por el Comprador, excluyéndose por acuerdo expreso de las Partes (y al amparo de la autonomía de la voluntad) la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el artículo 1.154 del Código Civil. Adicionalmente, el Comprador acepta y asume la Cláusula Penal, manifestando que la considera adecuada, renunciando expresa e irrevocablemente a realizar cualquier reclamación al Vendedor, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación, solicitar su minoración o retraso». Pero como ya ha quedado apuntado más arriba al estimar posible la renuncia y en pro de la validez de la previsión contractual que ahora se examina, hay que tener presente que un importante sector doctrinal ha defendido –y este es un dato ciertamente relevante– que la moderación prevista en el artículo 1154 del Código Civil no es óbice para que las partes puedan acordar válidamente la no aplicación del precepto. Y este es el caso del presente recurso, pues se trata de una situación de tráfico empresarial en que se ha estipulado un endurecimiento potencial de la responsabilidad del deudor a partir de la concurrencia de distintos presupuestos, y que no requiere las medidas tuitivas que, por ejemplo, son inquestionables en el ámbito de la protección de consumidores y usuarios, por lo que debe dejarse plenamente operativo en su totalidad, y en el campo extrajudicial, el mecanismo previsto por las partes –que claramente sólo a ellas incumbe y afecta y sobre el que no cabe elucubrar contemplando hipotéticos terceros– para el caso de incumplimiento del contrato, así como la renuncia acordada a la moderación judicial. 7. Para finalizar, hay una conclusión inequívoca que no ofrece duda alguna, cual es que el negocio jurídico celebrado contiene una sumisión expresa, innegable y totalmente conforme a ley, al derecho civil común; lo que rige respecto de la relación obligatoria establecida en toda su extensión, en todos sus términos y en todas sus vicisitudes e incidencias. Esto es, en su nacimiento o constitución, en su consumación, en su patología y en su extinción, participando tal condición resolutoria de una incuestionable naturaleza contractual y no de derecho real, dado que su publicidad registral tan solo produce los efectos que ya han quedado apuntados, y sin que provoque la alteración de su naturaleza, transmutándola en real. Y es que la calificación impugnada tampoco cuestiona la validez del pacto de elección de ley o sumisión, pero extrae del mismo una consecuencia equivocada, so capa del carácter real y de la imperatividad de un artículo del Código civil de Cataluña que ni es aplicable al caso ni tendría bajo ningún concepto carácter imperativo en un supuesto como el presente; como tampoco, por las razones más arriba expuestas, de un indefinible criterio de territorialidad que, en el fondo y se quiera o no, implica un retroceso con relación al moderno derecho contractual europeo. Y como ocurre que la calificación por la que se suspende la inscripción –se diga lo que se diga– se basa en un precepto inaplicable, la misma ha de ser necesariamente revocada, sin que este Centro Directivo pueda entrar a examinar otras cuestiones que tan solo han sido apuntadas, pero que avalarían sin duda la inscripción de la escritura calificada. En su virtud, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, 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, 29 de agosto de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15554.pdf>

- R. 29-08-2019.- R.P. Madrid N° 6.- **COMPRAVENTA: FORMA DE NOTIFICACIÓN DE LA TRANSMISIÓN AL ARRENDATARIO. DERECHO NOTARIAL: NOTIFICACIÓN POR CORREO CERTIFICADO Y NOTIFICACIÓN PERSONAL POR EL NOTARIO.** Se trata de una escritura de compraventa de finca urbana arrendada y sometido el arrendamiento a la LAU-1964. El registrador entiende que no se ha cumplido el requisito de notificación fehaciente de la venta al arrendatario (art. 25 LAU), ya que de la diligencia extendida en la escritura, resulta: «Devuelto», «Sobrante» y «Ausente de Reparto. Se dejó aviso llegada en el buzón». La Dirección reitera la doctrina de resoluciones anteriores (ver R. 30.01.2012, R. 16.12.2013, R. 03.08.2017 y R. 14.05.2019), en el sentido de que el acta autorizada conforme al art. 201 RN (de remisión de documentos por correo) «no cambia los efectos de la notificación, que serán los establecidos con carácter general para las cartas certificadas con acuse de recibo por el art. 32.1 RD. 1829/03.12.1999 (Reglamento de Servicios Postales), que señala que *el envío se considerará entregado cuando se efectúe en la forma determinada en el presente Reglamento*, sin que de este Reglamento resulte que la devolución de un correo certificado con acuse de recibo produzca los efectos de una notificación»; y añade que, «habiendo resultado infructuoso el envío postal, el notario

debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en el art. 202 RN, [...] forma más ajustada al principio constitucional de tutela efectiva y a la doctrina jurisprudencial». R. 29.08.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-6) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 29 de agosto 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 6, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. En el recurso interpuesto por doña M. J. E. F. B. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 6, don Juan Jiménez de la Peña, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. Hechos El día 28 de febrero de 2019 se autorizó por la notaria de Madrid, doña Paloma Mozo García, con el número 375 de protocolo, escritura pública de compraventa en virtud de la cual don J. M. P. P. vendió a doña M. J. E. F. B. una vivienda sita en Madrid, finca registral número 71.516 del Registro de la Propiedad de Madrid número 6. En el apartado relativo a la «situación arrendaticia» de la finca se hace constar «Arrendada a don A. G. C., en virtud de contrato privado de arrendamiento de fecha anterior a 1964, teniendo, por tanto, que ser respetados por la adquirente, los derechos que la ley establece para dichos contratos». II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6, causando el asiento de presentación número 571 del Diario 103, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Primero. En Escritura otorgada ante la Notario de Madrid doña Paloma Mozo García, el día 28 de febrero de 2019, número 375 de su Protocolo, se formalizó una compraventa. Segundo. Dicha escritura se presentó, por vía telemática, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6, el día 28 de febrero de 2019, con el Asiento 571 del Diario 103. Tercero. Se acordó Suspender la Calificación, por no acreditarse la autoliquidación de la Escritura. El Acuerdo de Suspensión se notificó telemáticamente al Notario autorizante. Cuarto. En fecha 18 de abril de 2019, se aporta al Registro copia auténtica de la Escritura, en papel, siendo la fecha de la autoliquidación 15 de marzo de 2019. Fundamentos de Derecho. Se han apreciado en la escritura, previa su calificación registral, los siguientes defectos: 1. Respecto de la situación arrendaticia de la finca registral 71.516, como se dice en la escritura que la finca se encuentra arrendada a don A. G. C., es defecto el que no se acredite fehacientemente que se hayan cumplido los requisitos exigidos por los siguientes artículos, y que ha sido notificada la venta al arrendatario. – 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. – En cuanto al derecho de retracto, el artículo 25.3 de la LAU señala con precisión cómo debe hacerse: – “...cuando no se hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos”, en referencia al número anterior. – “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 de copia de la escritura... en que fuere formalizada”. En consecuencia, indica claramente la forma en que ha de hacerse, una vez realizada la venta. Esta es materia que debe calificarse por el Registrador, (art. 25.5 y 31 LAU). – En este mismo sentido el artículo 48 del D. 4104/1964 de 24 de diciembre, que señala: “...cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el artículo precedente o omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos...”, en referencia al número anterior. “2. – El derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales contados desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente, deberá hacer en todo caso el adquirente al inquilino o arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión mediante entrega de copia de la escritura... en que fuere formalizada”. – 202 del Reglamento Notarial. – 41 a 43 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre. – 59 y 60 del Real Decreto 30/1992 de 26 de noviembre. En definitiva, no costa que se haya notificado al arrendatario, en la forma señalada, ya que de la Diligencia extendida a continuación de la Escritura, resulta: “Devuelto”, “Sobrante” y “Ausente Reparto. Se dejó aviso llegada en el buzón”. Acuerdo: Se acuerda la no inscripción de la precedente Escritura; y la no inscripción de los pactos señalados, por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación. Contra la presente Calificación podrá (...) Madrid a 8 de mayo de 2019. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)». III La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña M. J. E. F. B. mediante escrito de 4 de junio de 2019, con arreglo a las siguientes alegaciones: “1. En fecha 28 de febrero de 2019 adquirí, mediante escritura pública, el inmueble situado en la calle (...) de Madrid, ante la Notario del Ilustre Colegio de esta capital Dña. Paloma Mozo García, núm. de protocolo 375. La vivienda estaba a la sazón alquilada a D. A. G. C. y su esposa, si bien figura como arrendatario solamente el Sr. G., el cual falleció por aquella fecha (alrededor del 1 al 4 ó 5 de marzo). 2. En base al contenido de la misma escritura, el Notario autorizante cursó requerimiento al inquilino a efectos de que pudiera ejercer el derecho de retracto que le concede la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. El resultado de tal requerimiento fue negativo, al no haber pasado a recoger la notificación, que fue devuelta en fecha que figura en los documentos anejos a la copia de la escritura presentada ante el Registro. 3. Una vez cumplidas mis obligaciones fiscales, presenté el original de la escritura pública en el Registro, junto con los justificantes del envío de la notificación dicha, siendo denegada la inscripción por el Sr. Registrador en base a los fundamentos que se recogen en la Resolución de 8 de mayo del año en curso, por no quedar debidamente acreditado el ofrecimiento de la acción de retracto legal. Esta resolución me ha sido notificada a través del correo electrónico, que he recibido el 9 de mayo siguiente. 4. Puesta en contacto con la viuda de D. A., Dña. N. M. G., a través de su abogada Dña. M. C. B., me manifestó en una reunión que tuvimos en el despacho de la letrada su intención de subrogarse en el derecho de inquilinato, así como el de no ejercer el derecho de retracto. Habida cuenta que la Sra. M. no atendió la carta notarial enviada por correo, el día 2 de abril me presenté en el domicilio a fin de entregarle personalmente un escrito junto con la copia de la escritura otorgada, que hube de depositar en el buzón ante la negativa de la inquilina de abrirme la puerta, aludiendo a su triste estado personal por la viudez. Este hecho fue oportunamente puesto en conocimiento de la abogada Sra. B. mediante correo electrónico enviado el 3 de abril y recibí respuesta a la misma el mismo día y por el mismo conducto, de cuyo contenido se colige el conocimiento por parte de la Sra. M. G. de la escritura otorgada. 5. Ha transcurrido con exceso el plazo de sesenta días naturales que la LAU 1964 concede para ejercer el derecho de retracto sin que la inquilina subrogada haya hecho manifestación alguna al respecto. 6. Por otra parte, desde el mes de marzo del año actual me viene siendo pagado el importe del alquiler por importe constante de 176,93 euros, igual que venía siendo satisfecho al anterior propietario. El importe me ha sido abonado en metálico los primeros meses y a partir del actual mes de mayo a través de transferencia bancaria, lo que acredito debidamente aportando copia del recibo pagado en febrero a efectos de comprobar el importe y de mi extracto de cuenta bancaria a efectos de acreditar la transferencia. Esta circunstancia acredita también el reconocimiento de la nueva propiedad y el deseo de subrogación, así como la no intención de ejercer derecho de retracto alguno. 7. Propongo como prueba testifical de mis anteriores manifestaciones que se tome declaración verbal o escrita a doña M. C. B. G., letrada del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, con despacho

profesional en la calle (...), de Madrid, correo electrónico (...). En base a todo lo anterior, suplico que sea revisada la calificación concedida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad núm. 6 de Madrid sobre la inscripción de la finca situada en la calle (...) de Madrid, y se proceda a la pretendida inscripción". IV. El registrador emitió informe, 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 7, 14 y 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 47, 48 y 55 y las disposiciones finales primera y segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 y del texto articulado de la Ley de Bases de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1956; 201, 202 y 203 del Reglamento Notarial; 32 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales (actualmente derogada por la Ley 43/2010, de 30 de diciembre, del Servicio Postal Universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal); las Sentencias del Tribunal Constitucional número 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000, de 29 de mayo y 158/2007, de 2 de julio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, 24 de abril de 2007 y 4 de marzo de 2015; la sentencia número 142/2017, de 29 de marzo, de la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 2002, 17 de marzo de 2005, 30 de enero de 2012 y 17 de septiembre de 2012 –sistema notarial–, 28 de enero, 3 de junio y 16 de diciembre de 2013, 11 de enero de 2016, 3 de agosto y 27 de noviembre de 2017, 31 de octubre de 2018 y 14 de mayo y 4 de julio de 2019. 1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso don J. M. P. P. vende una vivienda sita en Madrid a doña M. J. E. F. B. En el apartado relativo a la situación arrendaticia de la finca se hace constar lo siguiente: «Arrendada a don A. G. C. en virtud de contrato privado de arrendamiento de fecha anterior a 1964, teniendo, por tanto, que ser respetados por la adquirente, los derechos que la ley establece para dichos contratos». En la estipulación tercera de la escritura la compradora manifiesta que “conoce la situación arrendaticia de la finca adquirida y recibe del vendedor un ejemplar del contrato de inquilinato, subrogándose en la posición contractual de arrendador” y a continuación requiere al notario autorizante para que notifique la transmisión al citado arrendatario mediante envío al domicilio por correo certificado con acuse de recibo de la copia simple de la escritura, a los efectos del derecho de retracto establecido en la legislación arrendaticia. Consta en la misma escritura diligencia acreditativa de que, en cumplimiento del citado requerimiento, el día 1 de marzo de 2019 el notario autorizante remite por correo certificado y acuse de recibo la notificación antes referida, según resguardo de imposición en la oficina de correos, copia de la cual se incorpora a la escritura, sin que conste la efectiva recepción de la notificación por el destinatario. El registrador suspende la inscripción por no acreditarse que se haya cumplido el requisito exigido por la legislación de arrendamientos urbanos de la notificación fehaciente de la venta al arrendatario, ya que “de la diligencia extendida a continuación de la escritura, resulta: “Devuelto”, “Sobrante” y “Ausente de Reparto. Se dejó aviso llegada en el buzón”. La recurrente se opone a dicha calificación alegando que la vivienda estaba alquilada al citado don A. G. C. y su esposa, si bien figura únicamente como arrendatario el primero, el cual falleció pocas fechas después de formalizarse la venta; que el notario autorizante cursó la notificación a los efectos del ejercicio del retracto arrendaticio, notificación que resultó negativa; que puesta en contacto con la viuda del inquilino, doña N. M. G., a través de su abogada, ésta le manifestó en reunión presencial la intención de doña N. M. G. de subrogarse en el derecho de inquilinato y de no ejercer el derecho de retracto; que el día 2 de abril se presentó la recurrente en la vivienda arrendada a fin de entregarle un escrito junto con copia de la escritura, que depositó en el buzón ante la negativa de la inquilina a abrir la puerta de la vivienda; que dicho hecho fue puesto en conocimiento de la referida letrada mediante correo electrónico enviado el día 3 de abril, del que recibió respuesta por el mismo conducto “de cuyo contenido se colige el conocimiento por parte de la Sra. M.G. de la escritura otorgada”; finalmente concluye su argumentación la recurrente afirmando que desde el mes de marzo del año en curso viene recibiendo el importe del alquiler, abono que desde el mes de mayo se realiza mediante transferencia bancaria, lo que afirma acreditar aportando junto con el presente recurso copia del recibo y del extracto de la correspondiente cuenta bancaria. 2. El artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, 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. En concreto en sus apartados 2 y 3 establece dicho artículo lo siguiente: “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 la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma. 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 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. 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 de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada”. 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”. Esta regulación tiene como precedente legislativo inmediato la contenida en los artículos 47, 48 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, que fijaban un marco normativo sustancialmente coincidente (en lo que ahora interesa) con el que se incorporó al transcrito artículo 25 de la Ley locativa de 1994 en cuanto a los términos en que se reconocen y garantizan los citados derechos de adquisición preferente. En concreto, por lo que se refiere a garantía registral de la efectividad del retracto a través de la exigencia de la acreditación fehaciente de la notificación de la venta al arrendatario, disponía el citado artículo 55 en su apartado 1 que “Para inscribir en el Registro de la Propiedad los documentos de adquisición de las fincas urbanas a que se refiere este Capítulo, deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48, con los requisitos exigidos. La falta de justificación constituirá defecto subsanable con suspensión de la inscripción, pudiéndose tomar anotación preventiva con vigencia de 180 días naturales, que se convertirá en inscripción si dentro de dicho plazo de vigencia se acreditara haberse practicado las notificaciones en forma legal”. Regulación que, a su vez, procedía de la contenida, en términos similares, en el texto articulado de la Ley de Bases de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1956, aprobado por Decreto de 13 de abril de 1956, que es el que debe entenderse vigente a la fecha del contrato de arrendamiento del que trae causa este recurso, según se

desprende del apartado de la escritura de venta relativo a la “Situación arrendaticia” de la finca, en el que se afirma que el citado contrato es “de fecha anterior a 1964”. Si bien la regulación de esta materia fue posteriormente afectada por la reforma introducida en la Ley de Arrendamientos Urbanos en virtud de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, por la modificación que introdujo en la redacción de los artículos 14.1 y 7.2 de aquella Ley, que parten del principio de la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito frente a tercero inscrito, hay que tener en cuenta, sin embargo, que ni estas Leyes (vid. disposición final primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, disposición transitoria segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, de 4 de junio), ni su reforma posterior por Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que revierte en este punto la introducida por la Ley 4/2013, al establecer ahora en el párrafo primero del artículo 14 de la Ley arrendaticia que “el adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria” (que no había entrado en vigor en la fecha de la escritura calificada: vid. su disposición final tercera), resultan aplicables al presente caso “ratione temporis”. De hecho, en el presente recurso, tanto el registrador como la recurrente están de acuerdo en que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente y genera a favor del inquilino el derecho de adquisición preferente, así como que la inscripción del título requiere la previa notificación de la venta al arrendatario, centrándose el objeto del debate en si en los términos que consta en la documentación aportada junto con la escritura al tiempo de solicitarse su calificación y junto con el escrito de recurso puede entenderse satisfecha y acreditada esta exigencia legal.<sup>3</sup> Como se ha señalado anteriormente, la recurrente aporta junto con el recurso la siguiente documentación (no presentada previamente con el título calificado en el Registro): fotocopia de un correo electrónico dirigido por ella misma a quien se supone es la abogada de la viuda del arrendatario de fecha 3 de abril de 2019, con el contenido antes referido; copia de un extracto de movimientos bancarios de una cuenta corriente no identificada, en que consta una transferencia fechada el 6 de mayo de 2019 por un importe que, según afirma la recurrente, es el correspondiente al pago de una mensualidad de renta por razón del arrendamiento; fotocopia de un recibo de pago por el mismo importe, en el que figura como arrendador el vendedor y como pagador arrendatario el citado inquilino don A. G. C. De esta documentación y de las conversaciones referidas por la misma recurrente en su escrito de interposición con la viuda del citado arrendatario y con su abogada, entiende que se colige la intención de dicha señora de subrogarse en el contrato de arrendamiento y de no ejercer su derecho de retracto, y en definitiva su conocimiento del contrato de compraventa, entendiendo con ello salvado el obstáculo señalado en la calificación. Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente tales alegaciones. Como ha afirmado esta Dirección General de forma reiterada, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de determinados documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada (prescindiendo por otra parte de su falta de fehaciencia) es suficiente para la subsanación de los defectos referidos, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada (por todas, vid. Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017 y 31 de octubre de 2018). Por tanto, la resolución del recurso habrá de basarse exclusivamente en la documentación presentada en el Registro al tiempo de emitirse la calificación impugnada.<sup>4</sup> Centrado en tales términos el objeto del debate, el recurso no puede prosperar. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los “Vistos”), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, y cuya jurisprudencia ha aplicado en diversas ocasiones este Centro Directivo (Resoluciones de 17 de marzo de 2005, 17 de septiembre de 2012 –sistema notarial–, 28 de enero y 3 de junio de 2013 y 3 de agosto y 27 de noviembre de 2017). Si como afirma el Alto Tribunal (vid. Sentencias citadas en los “Vistos”) la finalidad de la notificación es poner en conocimiento del destinatario la existencia del hecho, acto o procedimiento notificado a fin de que pueda adoptar la posición jurídica que resulte más conforme con sus intereses, es forzoso concluir que los requisitos exigidos por la norma en cada caso aplicable sobre la concreta forma de practicar la notificación deben interpretarse no como requisitos sacramentales, sino atendiendo a su finalidad funcional, esto es, garantizar el efectivo conocimiento del destinatario. Este mismo criterio es el que resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en particular en el caso concreto de la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada que a los efectos del correspondiente derecho de tanteo prevé el artículo 25.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Así, en su Sentencia número 2379/2007, de 24 de abril, con cita de otras anteriores, afirma que “el artículo 25.3 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos –aplicable al supuesto de hecho contemplado en el caso de autos–, regula, bajo la denominación «derecho de adquisición preferente», el derecho de retracto que confiere al arrendatario, en el caso de venta de la vivienda arrendada, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones de la transmisión, o cuando se hubiere omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caduca a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente debe hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que se formalice. La jurisprudencia de esta Sala ya había modulado el rigor del mandato contenido en el apartado segundo del artículo 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, que constituye el precedente legislativo del actual artículo 25.3 de la vigente ley locativa, afirmando que, no obstante los tajantes términos del precepto, devenía innecesaria la práctica de la notificación en forma cuando aparecía probado que el arrendatario ya había tenido pleno y exacto conocimiento de la venta o transmisión y de sus



condiciones, a partir de cuyo momento debía contarse el plazo de caducidad establecido en la norma. Este criterio jurisprudencial, recogido, entre otras, en las sentencias de 6 de marzo de 2000, 14 de noviembre de 2002, 13 de marzo de 2004, y 14 de diciembre de 2006, mantiene plenamente su vigencia tras la publicación de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y es aplicable a los retractos ejercitados con arreglo a sus disposiciones". También en relación con la notificación fehaciente de la intención de vender a los efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo legal previsto en el citado artículo 25 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, nuestros tribunales han equiparado la recepción de la notificación y el conocimiento efectivo del propósito de venta con los supuestos en que la falta de recepción o conocimiento de la notificación sea consecuencia de la pasividad o falta de diligencia del destinatario. Así, la sentencia 142/2017, de 29 de marzo, de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Novena), con cita de otras anteriores de la misma Audiencia (sentencia de 16 de marzo de 2011, recurso número 678/2010) y con apoyo en la doctrina reiterada de nuestro Tribunal Constitucional, declara que "[en relación con el derecho de traspaso regulado en el artículo 32 de la antigua LAU de 1964.] el concepto de notificación fehaciente viene acotado por la propia finalidad que justifica su mención en el precepto aludido, en orden a la salvaguarda de los intereses en juego, esto es, el ejercicio por el arrendador notificado del derecho de tanteo, o en su defecto dejar expedido al arrendatario y tercero subrogado en sus derechos, la constitución de ese negocio jurídico del traspaso. Por tanto, ese concepto de notificación fehaciente precisa de la constancia indubitada de haberse producido por cualquiera de los medios existentes al respecto, generalmente atribuidos a la intervención de terceros investidos de esa fe pública -Notarios- o propia de la actuación administrativa, a través del servicio oficial de correos, siempre que quede constancia efectiva de la remisión, recepción y contenido de la notificación cursada". Y ello sin perjuicio de los efectos que puedan seguirse en caso de probarse en sede judicial, con la garantía que representa la aplicación del principio de contradicción, que la frustración del correspondiente acto de comunicación se debe exclusivamente a la pasividad, desinterés o negligencia del destinatario (como afirmó la sentencia de reciente cita: "no obstante la indiscutida naturaleza recepticia de la notificación, lo cierto es que la pasividad del destinatario de la comunicación en ningún caso puede perjudicar el derecho de la otra parte, por ser doctrina constitucional reiterada (Sentencias del Tribunal Constitucional 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000, de 29 de mayo), que los actos de comunicación producen plenos efectos cuando su frustración se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada"). Conforme a los criterios reflejados en la reseñada jurisprudencia constitucional y civil, este Centro Directivo ha sostenido que a los efectos de tener por probada la notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 1992 y 14 de mayo de 2019). Sin embargo, en los casos en que el documento no ha podido ser entregado por la indicada vía postal, este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid. Resoluciones de 30 de enero de 2012, 16 de diciembre de 2013 y 14 de mayo de 2019) que el acta autorizada conforme al artículo 201 del Reglamento Notarial acredita únicamente el simple hecho del envío de la carta por correo, la expedición del correspondiente resguardo de imposición como certificado, entrega o remisión, así como la recepción por el Notario del aviso de recibo y la devolución del envío por no haber podido realizarse la entrega, pero no cambia los efectos de la notificación, que serán los establecidos con carácter general para las cartas certificadas con acuse de recibo por el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, que en su artículo 32.1, párrafo final señala que "el envío se considerará entregado cuando se efectúe en la forma determinada en el presente Reglamento", sin que de este Reglamento resulte que la devolución de un correo certificado con acuse de recibo produzca los efectos de una notificación. Según las citadas Resoluciones (relativas a casos en que se había hecho constar en acta un simple envío postal ex artículo 201 del Reglamento Notarial), es cierto que hay Sentencias (cfr. las citadas en los "Vistos") que entienden que cuando las comunicaciones por correo certificado con acuse de recibido son devueltas con la mención avisado "ausente", "caducado", o "devuelto", se considera que hay falta de diligencia imputable al destinatario, que salvo prueba razonada y razonable de la imposibilidad de la recepción, no impide la eficacia del acto que se notifica o para el que se lo requiere. Pero -añaden- son Sentencias referidas al procedimiento administrativo ordinario o común de notificaciones -no al previsto en el Reglamento Notarial- y a los efectos de no entender caducado el procedimiento. Y termina esta Dirección General en esas tres Resoluciones afirmando que en el ámbito del Reglamento Notarial existe otra forma más ajustada al principio constitucional de tutela efectiva y la doctrina jurisprudencial que asegura, en el mayor grado posible, la recepción de la notificación por el destinatario de la misma, a cuyo fin deben de extremarse las gestiones en averiguación del paradero de sus destinatarios por los medios normales (véase, por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 158/2007, de 2 de julio); y que esa vía es el procedimiento previsto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, de manera que habiendo resultado infructuoso el envío postal, el Notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en dicho artículo. De acuerdo con lo expuesto, y siguiendo el criterio de las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 2013, 3 de agosto de 2017 y 14 de mayo de 2019, debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, como ha sucedido en el presente caso, debe verificarse una notificación personal del notario a fin de satisfacer la exigencia legal de la notificación fehaciente de la transmisión al arrendatario a los efectos del eventual ejercicio del derecho de retracto, como requisito necesario para el levantamiento del correspondiente cierre registral. Todo lo cual conduce necesariamente a la confirmación de la calificación impugnada. 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, 29 de agosto de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15555.pdf>

- R. 02-09-2019.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria Nº 6.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: NO PUEDE CANCELARSE POR LA CESIÓN DEL CRÉDITO A TRAVÉS DE SU TITULIZACIÓN.** «La única cuestión susceptible de ser objeto de este recurso radica en determinar si, en los supuestos de titulización de préstamos y créditos hipotecarios tiene lugar una extinción de la hipoteca por ministerio de la ley, en virtud del pago efectuado

por el fondo de inversión inmobiliario a la entidad acreedora, y, en consecuencia, es posible cancelar la hipoteca sin consentimiento de acreedor al amparo del art. 82.2 LH o, alternativamente, por caducidad al amparo del art. 210.1.8 LH». Ante tal pretensión (para la que se alega incluso la violación de derechos constitucionales), dice la Dirección que «la aportación de derechos de crédito a un fondo de titulización supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo o crédito, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración»; de la L. 2/25.03.1981, de regulación del mercado hipotecario, «no se desprende que los deudores deban prestar su consentimiento o tengan que ser informados en ningún momento, ni de la incorporación, ni de la baja de sus préstamos a un fondo de titulización; [...] la falta de esa notificación únicamente tiene como efecto, al igual que en las cesiones de créditos en general [art. 1527 C.c.], que hasta que la misma tenga lugar los pagos realizados por el deudor al primitivo acreedor le liberan de esa parte de la deuda, sin que el nuevo acreedor (fondo de titulización), se los pueda reclamar nuevamente; [...] ni tampoco se trata de un pago por tercero que libere al deudor, pues el que paga adquiere acción ejecutiva contra éste, por lo que no puede hablarse de extinción de la obligación por disposición de la ley, ni tampoco de sus derechos accesorios como el derecho real de hipoteca» (art. 1528 C.c.). Y en cuanto a la cancelación por caducidad, es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado (art. 82 LH), cosa que no ocurre en el caso concreto. R. 02.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 6) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 2 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación dictada por la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de hipoteca solicitada mediante escrito por el hipotecante con base en la caducidad legal de la hipoteca, disposición de la Ley y/o por el pago del préstamo por tercero. En el recurso interpuesto por don V. A. M. contra la nota de calificación dictada por la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de hipoteca solicitada mediante escrito por el hipotecante con base en la caducidad legal de la hipoteca, disposición de la Ley y/o por el pago del préstamo por tercero. Hechos El día 28 de febrero de 2019 se presentó en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6 instancia de la misma fecha suscrita por don V. A. M., causando el asiento de presentación 1.489 del Diario 31, solicitando la cancelación de la hipoteca por caducidad, disposición de la Ley y/o pago que consta inscrita (artículos. 82.2 y 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria), en la inscripción 5.ª de la finca registral número 33.220, a favor de «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento de Créditos Financieros», en virtud de escritura otorgada ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Gerardo Burgos Bravo el día 23 de mayo de 2006, con el número 1.499 de protocolo. Se acompañaba al escrito indicado la siguiente documentación: a) fotocopia de la escritura de Constitución de Fondo de Titulación de Activos UCI16, Cesión de Créditos y Emisión de Fondos de Titulación otorgada ante el Notario de Madrid don Roberto Parejo Gamir, el día 18 de octubre de 2006, con el número 3.057 de protocolo; b) testimonio parcial de la escritura citada de constitución del fondo de titulización expedido por la notaria de Madrid, doña Concepción Pilar Barrio del Olmo, el día 12 de febrero de 2009, haciendo constar la inclusión del préstamo hipotecario que grava el inmueble detallado en el mismo en los datos registrales y el pago total de esa cesión por titulización; c) copia simple de la escritura de constitución de hipoteca otorgada ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Gerardo Burgos Bravo, el día 23 de mayo de 2006, con el número 2.499 de protocolo; d) fotocopia de un escrito de contestación del Banco de España con referencia de expediente C-201501247 de 26 de marzo de 2015 de dicha titulización; e) escritos del defensor del cliente expediente 302/2017 de 8 de noviembre de 2017; f) certificado de la Secretaría General de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de 20 de diciembre de 2018 relativa al régimen de las titulizaciones, y g) recibo de presentación en el Registro Administrativo de la Comunidad de Madrid de 27 de diciembre de 2018 y escrito de contestación al mismo, acerca del pago de los impuestos de la titulización. II Presentada la referida instancia 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 suscrito por don V. A. M., el día 28/02/2019, presentado en este Registro a las 10:26 horas del día 28/02/2019, asiento 1489 del Diario 31, examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado por haberse observado lo siguiente: Se presenta en este Registro el día 28 de febrero de dos mil diecinueve causando el Asiento 1489 del Diario 31 escrito de don V. A. M. de fecha de veintiocho de febrero de dos mil diecinueve solicitando al amparo de los artículos 82.2 y 210-1-octava de la Ley Hipotecaria la cancelación de la hipoteca constituida sobre la finca registral 33.220 Sección Cuarta de este Registro en la inscripción 5.ª de veintinueve de junio de dos mil seis a favor de la entidad Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento de Créditos Financieros. Se acompaña al escrito la siguiente documentación: fotocopia de la escritura de Constitución de Fondo de Titulación de Activos UCI 16, Cesión de Créditos y Emisión de Fondos de Titulación otorgada en Madrid ante el Notario don Roberto Parejo Gamir el día dieciocho de octubre de dos mil seis, número de protocolo 3057, testimonio parcial de la escritura citada ante la Notario de Madrid doña Concepción Pilar Barrio Del Olmo el día doce de febrero de dos mil diecinueve, copia simple de la escritura de constitución de hipoteca otorgada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria don Gerardo Burgos Bravo el día veintitrés de mayo de dos mil seis, número de protocolo 2499, fotocopia de un escrito de contestación del Banco de España con Referencia de Expediente: C-201501247 de veintiséis de marzo de dos mil quince, escritos del Defensor del Cliente Expediente 302/2017 de ocho de noviembre de dos mil diecisiete, Certificado de la Secretaría General de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de veinte de diciembre de dos mil dieciocho y Recibo de Presentación en el Registro Administrativo de la Comunidad de Madrid con Referencia 55/616412.9/18 de veintisiete de diciembre de dos mil dieciocho y escrito de contestación al mismo. La hipoteca se inscribió en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6 el día veintinueve de junio de dos mil seis causando la inscripción número 5 de la finca registral 33.220 de este registro en virtud de escritura de préstamo hipotecario otorgada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria don Gerardo Burgos Bravo el día veintitrés de mayo de dos mil seis, número de protocolo 1499. La finca se encuentra inscrita a nombre de don V. A. M. y doña V. G. A. por mitad e iguales partes con carácter privativo por título de compra según la inscripción 4.ª de veintinueve de junio de dos mil seis. El interesado en escrito de fecha de veintiocho de febrero de dos mil diecinueve presentado en este registro solicita la cancelación de la hipoteca antes referida en los siguientes términos: “Solicita que sea cancelado por caducidad el derecho real inscrito sobre la finca anteriormente reseñada, por extinción total en el pago de la deuda conforme al artículo 82 párrafo 2 Ley Hipotecaria, así como por haber prescrito dicha carga registral referida en el artículo 210-1-octava, de la mencionada Ley Hipotecaria”. El

artículo 82 párrafo 2 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: “Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva”. El artículo 210.1-octavo de la Ley Hipotecaria dispone: “No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento. Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía. Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos”. La hipoteca que se constituyó en la inscripción 5.<sup>a</sup> de la finca registral 33.220 y cuya cancelación ahora se solicita tiene un plazo de amortización de 480 meses siendo la fecha de inicio el 5 de julio de 2006. Teniendo en cuenta dicho plazo de amortización para el pago del préstamo hipotecario es evidente que todavía no ha vencido el mismo ya que no han transcurrido los 40 años establecidos para el pago. Consecuentemente y, estando vigente el plazo de vencimiento de la hipoteca, no puede solicitarse su cancelación por prescripción ya que no se cumplen requisitos establecidos para ello por el artículo 82.6 de la Ley Hipotecaria que dispone: “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”. El plazo de vencimiento para el pago del préstamo garantizado con la hipoteca es de 40 años a contar desde el 5 de julio de 2006 de manera que una vez cumplido este plazo podrá solicitarse la cancelación de la hipoteca por prescripción transcurridos 20 años desde esa fecha de vencimiento al ser éste el plazo previsto por la legislación para la prescripción de las acciones derivadas del derecho real de hipoteca, en concreto, así lo recogen los artículos 1963 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria estableciendo éste último que “la acción hipotecaria prescribirá a las veinte años, contados desde que pueda ser ejercitada”. En este caso la hipoteca no vence hasta el año 2046 de manera que una vez vencido el plazo y transcurrido el plazo de prescripción de la acción de reclamación de la prestación, esto es 20 años, se entenderá prescrito el derecho real de hipoteca pudiéndose pedir su cancelación conforme al artículo 82.6 de la Ley Hipotecaria y, siempre y cuando tal y como reza el citado artículo, “dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca”. El artículo 210.1-octava de la Ley Hipotecaria tampoco es aplicable al caso que nos ocupa ya que dicho artículo se refiere a la posibilidad de poder solicitar la cancelación de aquellas hipotecas donde no conste en el registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada una vez transcurridos 20 años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de obligación garantizada; este supuesto tampoco es aplicable ya que nuestra hipoteca sí tiene un plazo de vencimiento establecido para el pago de la obligación garantizada como ya hemos expuesto anteriormente. Tampoco puede cancelarse por no haber transcurrido los 40 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía. Por otra parte, en el escrito de solicitud de cancelación de la hipoteca se habla de la cancelación de la misma “por caducidad del derecho real inscrito... por extinción total en el pago de la deuda conforme al artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria”. Atendiendo a la redacción del citado artículo 82.2 LH en el que se fundamenta el interesado para solicitar la cancelación, ni existe una declaración de la Ley que permita proceder a la cancelación de la hipoteca, ni tampoco resulta del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción de hipoteca. La escritura pública donde se constituye este derecho real de hipoteca concede un préstamo a don V. A. M. y doña V. G. A. cuyo pago se encuentra garantizado con la constitución de hipoteca sobre la finca registral 33.220 a favor de la entidad acreedora Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito que es quien tiene inscrito el derecho real de hipoteca a su favor y cuyo plazo de vencimiento no se produce hasta el año 2046 que es cuando finalizará el último pago de préstamo. Vigente el plazo del préstamo hipotecario, para poder cancelar la hipoteca que garantiza dicho pago deberá presentarse escritura de cancelación de hipoteca otorgada por la entidad acreedora donde preste su consentimiento a la cancelación y se exprese la causa de la misma o, por medio de sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación. Así lo dispone 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 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”. El hecho de que se haya titulado el préstamo hipotecario que en su día se concedió por parte de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito no implica en ningún caso que la obligación de pago asumida en su día por parte del prestatario se extinga y, por consiguiente, se pueda cancelar la hipoteca que garantizaba dicho préstamo por extinción total en el pago de la deuda. De conformidad con la Ley 19/1992, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y fondos de titulación hipotecaria, la titulación de un préstamo hipotecario supone que la entidad que concedió el mismo, en este caso UCI, deja de ser acreedora del préstamo, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración. La titulación no altera los derechos pactados entre la entidad y sus clientes, ni afecta tampoco a las facultades de administración, gestión y ejecución de los préstamos que tiene la Entidad. Por otro lado la presentación en el Registro de la Propiedad de fotocopias de escrituras públicas no causan asiento alguno en los Libros del registro al no ser documentación auténtica; así lo recoge el artículo 3 de la Ley Hipotecaria al disponer: “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”. En este caso se presenta junto al escrito de solicitud de cancelación y como

documentación complementaria fotocopia de la escritura de constitución del Fondo de Titulación de Activos, UCI 16, Cesión de Crédito y Emisión de Bonos de titulación otorgada en Madrid ante el Notario don Roberto Parejo Gamir el día 18 de octubre de 2006, número de protocolo 3.057. Respecto de esa fotocopia de escritura, además de lo que se indica en este mismo párrafo, cabe argumentar en la misma línea por la que no se practica la cancelación de la hipoteca que no es título que fundamente y cause la cancelación que ahora se solicita por todo lo expuesto a lo largo de esta calificación y porque la cesión efectuada por UCI al Fondo de Titulación de Activos, UCI 16 produce la transmisión al fondo tanto de los préstamos pendientes de reembolso así como de los pagos derivados de tales préstamos pero no implica su cancelación. Además dicha cesión se puede llevar a cabo sin necesidad de autorización de los deudores tal y como se recoge en la cláusula duodécima de la escritura de constitución de hipoteca cuya cancelación se pretende. 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 dieciocho de marzo del año dos mil diecinueve. - La registradora (firma ilegible) Fdo. M.ª Cristina Bordallo Sarmiento. » III Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, quien realizó su calificación el día 22 de abril de 2019, confirmando la nota de calificación recurrida en los siguientes términos: « En base a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto reiterar íntegramente la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad número 6 de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 18 de marzo de 2019 al calificar negativamente el título, suscribiendo íntegramente todos los hechos y fundamentos de Derecho en ella relacionados, a la cual me remito, toda vez que no concurre ninguno de los supuestos previstos en la legislación hipotecaria para la cancelación de la hipoteca de la inscripción 5.ª de la finca registral número 33.220 del Registro de la Propiedad número 6 de Las Palmas de Gran Canaria. Todo ello porque, a pesar de lo argumentado por el presentante en su escrito: ni han transcurrido veinte años desde la fecha en que la prestación que se garantiza con la hipoteca debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, que es el 5 de julio de 2046, debiendo en tal caso esperar además a que dentro del año siguiente no resulte del Registro que ha sido renovada la hipoteca. Interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (artículo 82 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria); ni es aplicable la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria al constar en el Registro la fecha en que debe hacerse el pago íntegro ni han transcurrido cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía (artículo 210.1 regla octava de la Ley Hipotecaria); ni se aporta escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la entidad a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, sin que la mera titulación del préstamo hipotecario implique consentimiento para la cancelación del derecho de hipoteca inscrito y sin que las fotocopias de escrituras tengan la consideración de documento auténtico (artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario); ni se acredita que el derecho de hipoteca inscrito haya quedado extinguido por declaración de la Ley o resulte su extinción del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, sin que la mera titulación del préstamo hipotecario implique la extinción de la hipoteca inscrita por declaración de la Ley y sin que resulte de la inscripción que el título en cuya virtud se practicó preveía la titulación del préstamo hipotecario como causa de extinción de la hipoteca la titulación del préstamo hipotecario (artículo 82 de la Ley Hipotecaria y Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario). Como indica el propio presentante en su escrito de 26 de marzo de 2019, es directriz legal del Banco de España según fotocopia de escrito de contestación del Banco de España con referencia expediente C-201501247 y fecha 26 de marzo de 2015 que se acompaña, que: “De conformidad con la Ley 19/1992, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulación hipotecaria, la titulación de un préstamo supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo, aunque conserve por Ley la titularidad registral...”. Es decir, la titulación de un préstamo hipotecario simplemente implica que la entidad que lo concedió deja de ser acreedora del préstamo, pero conservando por Ley la titularidad registral de la hipoteca, la cual no puede ser cancelada por el mero hecho de la titulación. » IV Contra la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, así como contra la nota de calificación sustitutoria del Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria, don V. A. M. interpuso recurso el día 3 de junio de 2019 con el contenido siguiente: « (...) Expongo - Preservando y protegiendo mis derechos inherentes desde mi nacimiento, como hombre que: - Atiendo mis asuntos privados en completa autonomía de mi libertad, defendiendo el derecho universal a tener una vivienda, principio fundamental existente desde mi nacimiento, el derecho a la propiedad privada, el derecho a la vida digna e integridad moral, preservada en la Declaración Universal de los Derechos Humanos reconocidos en el artículo 10.1.º-2.º de nuestra Constitución así como en sus artículos 14, 15, 33, 47. Prevalenciando Bienes Reales sobre derechos especulativos carentes de la misma calidad y cantidad. Por ello. Rechazo toda norma sea cual sea su nombre (ley, reglamento, decreto, etc.) que elimine, restrinja o limite mis derechos inherentes y fundamentales. Vuelvo a enfatizar lo mencionado a ambos registradores exigiendo la observancia y cumplimiento del orden jerárquico y del respeto y cumplimiento de los principios fundamentales que nuestra Constitución obliga (artículos, 1-1.º, 9 1.º-2.º-3.º) en párrafos descritos en escritos enviados a los registradores y que se adjuntan en este recurso siendo ignorados en mi grave perjuicio. Los registradores han ignorado la prevalencia del ordenamiento jurídico al no observar ni proteger mis derechos fundamentales descritos. De acuerdo a lo anterior comparto el enlace que muestra el siguiente video donde la Decana del Colegio de Registradores de la Propiedad D.ª M.ª Emilia Adán García da la bienvenida en el Acto de jura a los aspirantes al cuerpo de Registradores de la Propiedad. Mercantiles y Bienes Muebles, publicado el 13 de marzo del 2019. con extractos de su ejemplarizante discurso: <https://www.youtube.com/watch?v=v69J-hXNDa0...> habéis prometido o jurado hacer cumplir la Constitución ante nuestra ministra de justicia, que representa a los ciudadanos, representa a toda la sociedad española ..... sino que vuestro compromiso va mucho más allá (que hacer asientos registrales), pues estáis llamados a hacer efectivos Principios Constitucionales como el de Igualdad, el de unidad de mercado, el de la función social de la propiedad, el derecho a la propiedad privada y la herencia, ... y especialmente el de Seguridad Jurídica Preventiva recogido en el artículo 9 de la Constitución española ..... este cuerpo profesional ... se caracteriza por su independencia, por su imparcialidad, por venir predeterminado y por trascender los intereses específicos de las partes, en beneficio de la protección de los terceros hipotecarios, de la sociedad los ciudadanos han confiado en vosotros la prestación de un servicio público esencial, que fundamenta la prosperidad en igualdad ... al registrador, a la registradora se le encomendó la realización del juicio de legalidad de las formas, de capacidad de las partes, de validez del negocio de los documentos que se presentan a inscripción, que si es superado permite la inscripción del derecho, asignándolo frente a los no intervinientes. La ejemplaridad es individual y como tal se os exigirá ... no olvidéis que las personas públicas, y vosotros lo sois, son fuente de moralidad pública ... habéis jurado o prometido cumplir las obligaciones del cargo, que comprenden todas y cada una de las que se encuentran recogidas

en las normas que nos conciernen ...la confianza (que los ciudadanos os confían) y la confianza no se crea, no se fabrica, se inspira ...a través de los registros vais a servir a los ciudadanos. No sois vosotros los servidos, sois los llamados a servir ...cuando enjuiciéis un documento, buscad únicamente que sea apto para producir efectos registrales ...no se trata de la perfección formal, se trata de que despliegue los efectos queridos y buscados por los ciudadanos dentro de la legalidad registral ...recordarlo bien, aptitud no perfección-profesión y vida se entrelazan, no se puede ser una buena persona y un mal profesional o un buen profesional y una mala persona...A la Registradora D.ª María Cristina Bordallo Sarmiento:La base de los contratos en nuestro Derecho es el Principio de Autonomía de la Libertad (art. 1-1.º CE), el cual implica el poder que cada parte posee, de autorregular sus propios objetivos e intereses que desee. Es por ello que los contratos se fundamentarán en este Principio que reconoce plena libertad para cada parte para contratar o no contratar, aceptar o no aceptar, en su plena libertad de elección (art. 1255 C.C. los contratantes pueden establecer pactos, cláusulas y condiciones...siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral ni el orden público. Art. 1256 C.C. La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.), guardando en todo momento el principio de igualdad y equidad entre las partes, Principio quebrantado en mi perjuicio de forma reiterada tanto en el contrato de préstamo hipotecario como en el contrato de Cesión/Venta de mi préstamo hipotecario referido, en ausencia completa de información hacia mi parte.Requisito indispensable es mi consentimiento para que yo como parte tenga la misma voluntad de contratar, exteriorizada en obligarme a dar, a hacer o a no hacer algo (art. 1261 libre de vicio por dolo en ocultación y uso erróneo de palabras para confundir: Cesión).Que dicha falta de consideración a esta parte, es en consecuencia gravemente perjudicada, al ser considerada como simple y vulgar mercancía de intercambio, comercio de energía humana en régimen de esclavitud, bajo acciones que son contrarias a las leyes, fuera de la moral, de la buena fe y las buenas costumbres entre seres humanos que se deben al principio de equidad y respeto. Preámbulo completo, arts. 9-2.º y 3.º, 10-1.º y 2.º, 14, 15 de la Constitución Española, Arts. 6, 7, 1255 C. Civil.Al registrador sustituto, D. José Luis Rico Díaz:Que la calificación negativa del Registrador sustituto fue hecha fuera del plazo que previene la ley al rebasar en nueve días el plazo fijado, representa perjuicio a esta parte en la continuación para seguir adelante en la defensa de mis derechos perjudicados con plenas garantías.Dice José Luis Rico: ...ni han transcurrido veinte años desde la fecha en que la prestación que se garantiza con la hipoteca debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro que es, el 5 de julio del 2046 (error, es el mes de junio), debiendo en tal caso esperar además a que dentro del año siguiente, no resulte del Registro que ha sido renovada la hipoteca, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (artículo 82 párrafo 2 de Ley Hipotecaria);La fecha señalada como pago de la prestación se puso por parte de la entidad prestamista mediante el contrato adherente el 5 de junio del 2046, cierto, y fue desconocido por mi parte la intención y planificación del prestamista (F. G. D. B. representando a la entidad UCI) que la misma ya tenía un/os comprador/es de mi contrato por el que nació la obligación de la deuda, fijando la fecha en el mes de octubre siguiente de ese año para abonar el pago por el total de los préstamos, de cuya Escritura copia legítima y auténtica que ha sido extraída del órgano del Gobierno dependiente del Ministerio de Economía, la CNMV. se originó una nueva obligación esta vez afectada a UCI a ejercer obediencia y seguir instrucciones dimanadas de la Sociedad Gestora que aparece (reitero) en este negocio especulativo haciéndose representar por miles de inversores de origen desconocido tanto de sus identidades como de la legalidad del dinero con el que pagaron mi crédito-deuda. (...)...ni es aplicable la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria al constar en el Registro la fecha en que debe hacerse el pago íntegro ni han transcurrido cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía (artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria);Que si bien consta cierto en el Registro esa fecha originalmente prevista en el título que motivó la inscripción a favor de UCI, no es menos cierto que en el momento que inicio en el Registro el presente proceso de solicitud de cancelación de cargas doy constancia a la Registradora en la entrega de la escritura de constitución Fondo (...) y Testimonio parcial de la Notaria (...) a cargo de la misma, en la que se le informa de la modificación de la fecha de pago original prevista para junio del 2046 y consumada en su Total en el mes de octubre del 2006, tras el abono total por parte de los inversores, en la fecha de desembolso el 23 de octubre ese año en la cuenta del agente de pagos matriz directora de UCI, el Banco de Santander...ni se aporta escritura o documento auténtico en el cual preste su consentimiento para la cancelación la entidad a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción,...El consentimiento del prestamista se produce en la voluntad libre expresada en la escritura del Fondo UCI (...) por el cual muestra toda la voluntad de que otros asuman el riesgo de esta operación con el fin último de que al desaparecer la deuda de mi préstamo de sus balances de las Activos, dicha entidad pueda liberarse de las limitaciones que se imponen entre las entidades supranacionales (Acuerdos de Basilea II) para seguir creando dinero deuda sin el mismo contravalor en calidad y cantidad que los prestatarios le entregarán (artículo 1740 C.C.) UCI no solo es parte interesada en ocultarme tales maniobras opuestas a toda moral y gente de buena voluntad sino que me impone su consentimiento como única vía para obtener el pago liberatorio constituyendo perversión de las normas del comercio tanto escritas como consuetudinarias...sin que la mera titulación del préstamo hipotecario implique consentimiento para la cancelación del derecho de hipoteca inscrito y sin que las fotocopias de escrituras tengan la consideración de documento auténtico...:Como queda demostrado, el consentimiento se produce en su libre voluntad para vender una deuda que al no serme informado con todo detalle ni dar yo el consentimiento a tal acción modificativa del contrato, queda establecido el pago y la responsabilidad de UCI ante sus inversores como detallan en la escritura. (Artículos 1198, 1529 C.C.) La validez y legitimidad de las escrituras presentadas están demostradas con plena y rotunda certeza en páginas 10 y 11 del presente...ni se acredita que el derecho de hipoteca inscrito haya quedado extinguido por declaración de Ley.Menciono en páginas 11 y 12 del presente con referencia al párrafo anterior...o resulte su extinción del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, sin que la mera titulación del préstamo hipotecario implique la extinción de la hipoteca inscrita por declaración de la Ley y sin que resulte de la inscripción que el título en cuya virtud se practicó preveía la titulación del préstamo hipotecario como causa de extinción de la hipoteca la titulación del préstamo hipotecario.De la venta del contrato en su integridad como queda descrito en STS 792/2009 en el presente en páginas 8 y 9 se desprende que la no información al deudor viola gravemente sus derechos fundamentales protegidos en la Constitución y que todo funcionario debe respetar estrictamente antes de continuar sus argumentos, con ello la venta no informada al deudor determina el pago liberatorio y es el cedente el que asume la responsabilidad patrimonial ante los inversores, así como que entre ellos asumen el riesgo de la operación.– Proclamo y mantengo ante usted Sr. Garrido como Director General de los Registros, el principio de igualdad (artículo 14 CE) en el que se deben regir las relaciones entre los seres humanos sin que nadie se erija en posición sobre otros de abuso, por falta de información, por ocultación de acciones que ocasionen perjuicios graves a mi conciencia, honor y propiedad real, que supongan enriquecimiento ilícito tanto de la parte que vende los préstamos vinculada a mí. como de la adición no informada, de terceros que entran en un negocio No consentido

por mi parte y con ello, Sin vinculación alguna a esta nueva situación establecida sin mi conocimiento ni aceptación expresa. "Alliud est vendere, aliud est vendenti consentire". Una cosa es vender y otra es que yo consienta tal venta. Proclamo y reitero que defiendo mi dignidad y honor, mi integridad moral protegidos en la Constitución (arts. 10-1.º, 2.º y 15) y antes de que esta existiera, a exigir que me respeten mis derechos inviolables e inherentes sin que nadie de mi especie me someta en artes ocultadas hacia mí con el fin de usar mi energía para el enriquecimiento ilegítimo e ilícito de quien estando vinculado a mí, realice pactos a mis espaldas y completa falta de información con intenciones manifiestas para enriquecerse, creando dinero-deuda tras la venta de mis préstamos sin que sea informado de tales maquinaciones. La palabra "cesión" es utilizada por mí como miembro del pueblo soberano, según el significado consensuado en la Real Academia Española de la Lengua como: "Renuncia de algo que alguien hace en favor de otra persona" sin que exista contraprestación, venta o prenda, es decir, donación, dote, renuncia, regalo, etc. Con esta palabra dolosa se promueve y asegura la ingenuidad y carácter inofensivo para quien la lea no reparando que lo que en Verdad está sucediendo es la Venta al completo de los préstamos o derechos de deuda, (art. 1261 Código Civil) pero que esta solo puede ser consolidada con el conocimiento y consentimiento expreso del deudor, garantizándole su pleno derecho a ejercer su libertad y libre albedrío para que tras solicitar información completa sepa y conozca en toda su extensión de que: Si yo he dado completa garantía del pago, ¿qué motivó tal venta? ¿Quién es el nuevo acreedor si yo no consiento? ¿Cuál es la procedencia del dinero con el que se pretende pagar los derechos de los préstamos? ¿Quién o quiénes son los que reciben mi dinero declarado y pagado a Hacienda cada mes, a cambio de un dinero de procedencia desconocida y que ni siquiera ha sido declarado a la Agencia Tributaria de la Comunidad de Madrid tal y como obliga la Ley de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D. art. 52-2. a los Notarios que autorizan escrituras así como la Ley del Mercado de Valores en su artículo 109 a las sociedades gestoras? ¿Dónde consta según art. 5-2 Ley T.P. y A.J.D. en el marginal de la oficina liquidadora de cada Registro de la Propiedad de los bienes transmitidos, la nota en que debe figurar el beneficio fiscal haciendo constar el total importe de la liquidación que hubiere debido de girarse de no mediar la exención concedida? (Art. 45 B-20.4 de misma Ley) "Alteri per alterum fieri non debet iniqua Conditio" Nadie debe poner a otro ninguna condición inicua. Ley 2/1981 regulación del mercado hipotecario Artículo 25.Uno. Todas las Entidades que emitan títulos hipotecarios al amparo de esta Ley podrán participar en fondos de regulación del mercado de títulos hipotecarios, mediante la suscripción de participaciones de éstos, por un importe igual al tanto por ciento de cada emisión que realicen. Dos. Estos fondos tendrán como finalidad regular el mercado secundario de títulos hipotecarios mediante la compra y venta de los mismos, con el fin de asegurar un erado suficiente de liquidez. (Es decir, en la creación de estas estructuras de economía especulativa fuera del comercio real, con estas argucias legales que restringen/eliminan derechos fundamentales protegidos en nuestra Constitución y antes de ella, se crea una obligación que entra en el mundo de los valores especulativos exenta de tributos, introduciendo Valores Reales cargados y declarados tributariamente, de imposible unión con la obligación primera, sin caer en la incoherencia. Art. 1740 C.C. "Disparata funghi non debent junghi". STS 792/2009 de 16 diciembre, estipulación decimocuarta en la que aclara y reitera que se trata de cesión del contrato, en cuanto supone la transmisión de la relación contractual en su integridad, es decir, en su totalidad unitaria, como conjunto de derechos y obligaciones (SS 29 junio y 06 noviembre 2006, 08 junio 2007, 3 de noviembre 2008, 30 de marzo 2009) y en las SS de 19 septiembre 2002, 28 abril y 5 noviembre 2003, 19 febrero 2004, 16 marzo 2005, 29 junio 2006, 08 junio 2007, 3 noviembre 2008, por las cuales la cesión del contrato exige el consentimiento del cedido, no cabe una cláusula que anticipe un consentimiento para una eventual cesión, aparte de que en cualquier caso su carácter abusivo resulta incuestionable... LGCyU, DA 1.ª apto. 10 (liberación de responsabilidad por cesión de contrato a tercero, sin consentimiento del deudor, si puede engendrar merma en las garantías de este y 14 imposición de renuncias o limitación a mis derechos legítimos..... si la cláusula se refiriera a la transmisibilidad del crédito no requeriría, a diferencia de la cesión del contrato, el consentimiento del deudor cedido (SS1 octubre 2001, 15 julio 2002, 13 julio 2007 y otras). Lo que resulta, sin oscuridad, de la cláusula, y que explica su consignación, sin necesidad de tener que recurrir a una interpretación "contra profentem" (art. 1288 CC), es que por el adherente se renuncia a la notificación, es decir, a que pueda oponer la falta de conocimiento, en orden a los artículos 1.527 (liberación por pago al cedente) y 1198 (extinción total o parcial de la deuda por compensación) del Código Civil. La jurisprudencia de esta Sala resalta que el negocio jurídico de cesión no puede causar perjuicio al deudor cedido (S. 1 de octubre de 2.001); el deudor no puede sufrir ninguna merma o limitación de sus derechos, acciones y facultades contractuales (S. 15 de julio de 2002). La renuncia anticipada a la notificación, en tanto que priva de las posibilidades jurídicas anteriores a la misma (conocimiento), merma los derechos y facultades del deudor cedido, y muy concretamente el apartado 11 de la DA 1.ª LGDCU que considera abusiva "la privación o restricción al consumidor de las facultades de compensación de créditos". La limitación al principio de autonomía de la voluntad ex art. 1.255 CC se justifica la imposición, es decir, cláusula no negociada individualmente. La misma doctrina es aplicable a la cesión del crédito hipotecario. El art. 149 LH admite que puede cederse siempre que se haga en escritura pública y se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro. La falta de notificación no afecta a la validez, pero conforme al art. 151 LH si se omite dar conocimiento al deudor de la cesión (en los casos en que deba hacerse) será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta. "Dolo facit qui petit quod redditurus est" "Obra con dolo el que exige algo que sabe que tendrá que restituir. Bajo esta jurisprudencia el cedente sabe y conoce perfectamente del riesgo que comporta la no notificación a mí como parte deudora en el contrato y estipula en la escritura de Constitución del Fondo UCI16, que todo el riesgo lo asumen los bonistas si bien, en la estipulación 8.14 Compensación, el cedente será responsable de los perjuicios que ocasione al Fondo de los bonistas, la acción por parte del deudor a exigir la compensación de los prestamos desde el inicio de los mismos hasta el presente en que el mismo tenga conocimiento, (art. 1198 C.C.) conocimiento obtenido por mi propia investigación personal. Reitero el absoluto desconocimiento en el que se me introdujo en estas maquinaciones dolosas, ya que siendo parte de un contrato se me trata abusivamente al sacarme de la relación vinculante con el profesional financiero operando con UCI y dejarme ante una entidad sin personalidad jurídica con la cual pueda defender mis derechos legítimos dejándome fuera de la Directiva Europea 93/13 de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores quedando violados todos mis derechos fundamentales. La novación no puede perjudicar al deudor, art. 1204 C.C. dejando el antiguo contrato diluido y sin efecto alguno posterior. Respecto a la mención hecha al artículo 82 1 en el que: Artículo 82. 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. Resolución de esa Dirección General Registros el 7 de diciembre 1978"... que si bien la exigencia del consentimiento de su titular

registral (artículo 82 de la Ley Hipotecaria) o la presentación de un mandamiento judicial (artículo 83) constituyen la norma general cuando se trata de cancelar directamente un asiento, no es así cuando la cancelación sobreviene como consecuencia de la extinción de otro derecho distinto del que se publique en el asiento que se trata de cancelar; que según el artículo 79-2.º de la Ley Hipotecaria si se extingue un derecho o se cancela su inscripción y si esta cancelación supone otras cancelaciones no hay necesidad de nuevo título en que apoyar y en este sentido cabe recordar la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado a propósito de la constancia en el Registro del cumplimiento de las condiciones y de los documentos que para ello son necesarios y en términos más amplios la doctrina de este mismo Centro sobre cancelación automática: que en este sentido se resuelve en la práctica corriente la cancelación de las enajenaciones hechas por los usufructuarios, reservistas y fiduciarios, del derecho del nudo-proprietario sujeto a un usufructo con facultad de disponer y de todos los derechos de sus subadquirentes;... siendo irrevocable y vinculante la voluntad del vendedor y potestativa la voluntad del comprador, sin que sea necesario celebrar nuevo contrato de compraventa, pero para producir pleno efecto se necesita el complemento de la tradición, de la entrega de la cosa por el propietario (artículos 609 y 1.095 del Código Civil); que sea la que sea la configuración jurídica del contrato de opción, siempre será el propietario quien tendrá que otorgar la escritura definitiva para consumir el contrato principal, o para entregar la cosa, no pudiendo nunca el optante por si solo otorgar unilateralmente esta escritura... ha de recordarse como una de las mayores preocupaciones del legislador desde la primitiva Ley Hipotecaria de 1861 ha sido la de que los asientos registrales aparezcan con toda la nitidez y claridad necesaria para que los terceros puedan conocer en todo momento la situación registral del inmueble,... que de acceder a los libros registrales, no permitiría conocer a los terceros, los inmuebles o parte de ellos sobre los que puede ejercitar el derecho el optante, es indudable que se atenta a lo ordenado en los mencionados preceptos legales así como a la claridad que debe presidir la publicidad registral,... art. 9 d-, e-f-g., art. 198-9.º LH. Quedando suficientemente clara la nueva realidad jurídica en la cual tras la venta de los contratos de préstamos con todos sus derechos accesorios (art. 1528 C.C., hipoteca, fianza, etc.) la entidad Unión de Créditos Inmobiliarios ha dejado de ser el acreedor que le otorgaba derecho de carga sobre mi vivienda en dicho contrato, con el agravante, de que se realizó en escritura pública registrada en el organismo oficial del Gobierno Comisión Nacional del Mercado de Valores con número de registro 7.665 fecha 18 octubre 2006 ... (Código Civil Artículo 1.227: La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que le firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio. Ley Hipotecaria. Art. 3: 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 prescriben los reglamentos. Reglamento Hipotecario. Documentos auténticos. Artículo 34. 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. Artículo 11 mismo R.H. No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica.)... no se me informó de tal hecho (Constitución art. 1, 10, 14 y 15). No inscribió en nota marginal de la misma en el registro de la propiedad. (R.D. 685/1982 que desarrolla Ley 2/1981 de 25 de marzo. RD art. 50 en todos sus apartados), por razones oscurantistas por un lado y de dificultad jurídica por otro. LM. Art. 9 d, e, f, g, (2006) RH. Art. 11 exigencia de la existencia de persona natural o jurídica. Resalto con énfasis que por ello, la mención al art. 82-1 en el que estos hombres/mujeres actuando en nombre de la entidad financiera UCI, pretendan tener prerrogativa para dar un consentimiento que ya no les competen por la completa enajenación de su negocio jurídico establecido en la fecha del 23 mayo del 2006, el cual, ha quedado completamente invalidado y fuera de aplicación, es por ello, que a resultas de la extinción del derecho que se consumó el 18 de octubre del mismo año 2006 bajo su completa voluntad y deseo (consentimiento) tras el pago de la obligación, esta no fue sustituida por la nueva que apareció, en la cual el ya cedente UCI (P. J. L.) se obligó con la Sociedad Gestora (I. O. G.) y los inversores a actuar en simulación bajo engaño ante mí, ocupándose de la administración de los Activos ahora pertenecientes al Fondo de Titulización UCI 16 como si fueran suyos, asegurando el engaño al mantener la carga de la hipoteca en el Registro con el fin de no levantar la atención de los afectados, y a mantener completamente informados a todos los agentes que intervienen en estas actividades financieras (Sociedad Gestora. Bonistas inversores. CNMV. Banco de España, Agencias de calificación, Empresas de auditoría, etc. es decir, todos debían estar bien informados tal y como se hacen obligar las partes intervinientes, siguiendo artículos 43, 44, 53, 59, 69, 70, 79 de la Ley 24/1988 de 28 julio del mercado de valores, en la escritura de Constitución del Fondo al establecerse este compromiso mutuo de constante y máxima información entre las mencionadas intervinientes en al menos 35 páginas de la misma escritura) ocultadas a los deudores implicados en propiedad y dinero Real, sometidos bajo la ignorancia completa. Llama la atención que tras visita personal a la Agencia Tributaria de la Comunidad de Madrid y tras acreditar mi inclusión con documentos legítimos y fedatados, como parte integrante en la escritura del pago de mis préstamos a la funcionaria D.ª A. tras requerirle la declaración del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por la venta de los activos de UCI a la Sociedad gestora representando al Fondo UCI16, esta mujer me comunica observando el ordenador que ni en la fecha señalada ni en posteriores figura ningún documento declarativo concerniente a tales entidades, no pudiendo darme explicación a esta falta, ya que me confirmaba la obligación en la que están a realizar, y llama aún más la atención que la mujer C. M. M., como Técnico de Apoyo me responda con evasivas argumentando que no sea parte como sujeto pasivo, cuando se le está mostrando conductas delictivas por parte de entidades financieras, (...) Non comment. Tras demostrar la falta de derechos como acreedor por UCI, y haciendo prevalecer el ordenamiento jerárquico que protege mis derechos fundamentales y no reconociendo legitimidad a quien no la posee y menos aun usando engaño para ello, procede el párrafo 2 del mencionado artículo en el que: "Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos (consentimiento del que tuvo en su día el derecho) cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. La declaración de ley que se refiere es bien clara, el artículo 1156 dice en 1.º "las obligaciones se extinguen por el pago o cumplimiento y en el 6.º por la novación. Siendo el pago destinado a la venta de un contrato con todos sus accesorios, realizado en escritura pública registrada en organismo del Gobierno (CNMV), estando obligado el cedente a informar de dicha venta o cesión al deudor, así como a inscribirla en nota marginal del registro de la vivienda, el pago de los bonistas ha quedado consolidado y desde ese momento "el Cedente es responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por esta falta" (art. 151 L.H.), en esta situación la Ley Hipotecaria declara en su Artículo 76. Las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona. Y en el Artículo 79. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total



de las inscripciones o anotaciones preventivas: 2.º Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado. 4.º Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley. Ley 7/1998 de 13 de abril, artículo 8 2.º, Nulidad– Las obligaciones se extinguen por el pago. Art. 1156-1.º C.C.– El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor, quedará libre de la obligación. Art. 1527 C.C. “Bona Fides non patitur ut bis idem exigatur” La buena fe no tolera que una misma cosa se exija dos veces. Art. 1126 C.C. Lo que anticipadamente se hubiese pagado en las obligaciones a plazo, no se podrá repetir. El requisito para que el pago sea liberatorio es un estado mental del deudor, que es el no tener conocimiento de la cesión. En este caso, el deudor es de buena fe y el pago al acreedor es liberatorio. El artículo 1527 es así una aplicación a un supuesto particular del principio del artículo 1164 C.C. que establece que “el pago hecho de buena fe al que estuviere en posesión del crédito, liberará al deudor”. Es preciso insistir que lo realmente importante es el conocimiento del deudor. El que pague en nombre del deudor, ignorándolo este no podrá compeler al acreedor a subrogarle en sus derechos. (Art. 1.159 CC) En cuanto al punto 6.º del art. 1156 C.C. extinción por novación, la escritura del Fondo de Titulización crea una nueva obligación en la que P. J. L. en representación de UCI acepta el mandato recibido de la Sociedad Gestora (I. O. G.) cumpliendo las instrucciones que reciba de ésta.– Entregando los préstamos a plena disposición de la Sociedad Gestora como titular de los mismos, a disposición de los bonistas desconocidos por mí, incluyendo datos personales de los deudores a terceros no autorizados en el contrato que dio origen a la obligación primera, así mismo, sin perjuicio de las responsabilidades legales en este incumplimiento de la Ley de Protección de Datos.– La no comunicación expresa a mí como parte deudora en igualdad de derechos, así como– La no inscripción de la venta en el registro de mi vivienda (RD. 685/1982 art. 50) crea una incoherencia y falta de compatibilidad por cuanto en la obligación primera, existe la inscripción de la carga en favor de UCI sobre mi vivienda y existe mi consentimiento en dicha obligación, así mismo dicha incompatibilidad se muestra reforzada sin duda alguna en la estructura y función que forma y realiza el cesionario:– Un Fondo sin personalidad jurídica, (Escritura Fondo UCI 16: Estipulación 2.1 Naturaleza del Fondo), que no es entidad financiera, que no está facultada para realizar préstamos de dinero (Incumple la Ley 10/2014 de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito artículo 3- 1.º y 3.º: Artículo 3. Reserva de actividad y denominación. 1. Queda reservada a las entidades de crédito que hayan obtenido la preceptiva autorización y se hallen inscritas en el correspondiente registro, la captación de fondos reembolsables del público, cualquiera que sea su destino, en forma de depósito, préstamo, cesión temporal de activos financieros u otras análogas. 3. Se prohíbe a toda persona, física o jurídica, no autorizada ni registrada como entidad de crédito el ejercicio de las actividades legalmente reservadas a las entidades de crédito y la utilización de las denominaciones propias de las mismas o cualesquiera otras que puedan inducir a confusión con ellas. Reglamento Hipotecario artículo 11 No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica. (Sin perjuicio de la ruptura del fundamento en el que se establecen los Registros de la Propiedad que están para garantizar los derechos y guardar la verdad y la realidad, el R.D. 685/1982 obliga a inscribir la afectación del fondo en la escritura de mi vivienda en el Registro mencionado) Incumple R.D. 685/1982 Tres. En ningún caso podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario por la emisión de títulos a que se refiere la Ley. Art. 48 Uno. La emisión de bonos hipotecarios se hará constar en escritura pública, en la que habrá de intervenir, caso de emisión en serie, el Presidente del Sindicato de Tenedores de Bonos. No cumplen con este precepto necesario para regular, comunicarse, y solventar la nueva situación mediante el único agente que en su juego permiten para representar a los inversores supuestamente nuevos acreedores, con los deudores, enfatizando la incompatibilidad de ambas obligaciones, (art. 1204 C.C., art. 46-3 R.D. 685/1982 y preceptos constitucionales) Dos. Dicha escritura, además de reunir los requisitos exigidos por la legislación notarial, contendrá las circunstancias señaladas en el artículo cuarenta y siete punto uno, y además las siguientes: a) La relación detallada de los créditos hipotecarios que queden afectados al pago de los bonos... b) La declaración de la entidad emisora de que el vencimiento medio de los bonos no es superior al de los créditos afectados, y de que el conjunto de éstos producen un rendimiento anual de intereses igual, por lo menos, al del conjunto de aquéllos, (el vencimiento de los bonos se producirá el 16 de junio del 2049, siendo el plazo de vencimiento de mis préstamos el 05 de junio del 2046, incumple y por lo tanto ambas obligaciones vuelven a mostrarse Incompatibles entre ambas) c) La constitución del Sindicato de Tenedores de Bonos cuando éstos se emitan en serie. Incumple por no existir tal figura representativa en sus actos ocultos. La nueva obligación supone la incoherencia de que carece de interlocutor válido por el cual yo como deudor hubiera tenido el legítimo derecho a ser informado por este representante de los supuestos nuevos acreedores. Para que se considere una cesión de créditos válida, el nuevo acreedor debe ser entidad financiera con personalidad jurídica en igualdad de condiciones contractuales y tratarme con el debido respeto en igualdad y dignidad como parte de un contrato, informarme de la nueva situación, a donde se dirige mi dinero procedente de mi energía real, las vías comerciales que dispone la actual entidad acreedora en cuanto a informarme de su seguridad comercial vinculante, oficinas de información, reclamación, etc. Cosa que incumple con el anterior contrato de manera incuestionable. Constituye fraude de ley art. 6-4.º C.C., mantener a UCI como titular de un derecho que ya no posee, creando un vicio legal grave de insostenible mantenimiento. Nadie puede exigir un derecho que no tiene.– Que no paga impuestos por la compra de esta ingente cantidad de contratos de crédito (ni siquiera consta declaración ante la Agencia Tributaria de la Comunidad de Madrid estando obligado por Ley de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D. en art. 52. el Notario que firmó la escritura de tal acto así como la obligación de la Sociedad Gestora lo está en el art. 109 de la Ley 24/1988 de 28 julio del Mercado de Valores. Artículo 109 Las entidades emisoras de valores, las Sociedades y Agencias de Valores y los demás intermediarios financieros quedan obligados a comunicar a la Administración Tributaria cualquier operación de emisión, suscripción y transmisión de valores en la que hubieran intervenido. Esta comunicación implicará la presentación de relaciones nominales de compradores y vendedores, clase y número de los Valores transmitidos, precios de compra o venta, fecha de la transmisión y número de identificación fiscal del adquirente y transmitente en los plazos y en la forma que reglamentariamente se determine (...), que actuando en completa opacidad hacia el deudor, este desconoce el origen del capital con el que se pagan los mismos (existe la condena al Banco de Santander actuando como agente de pagos, que es propietario de UCI al 50% en Resolución de 16 de octubre de 2015, de la Secretaría de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 12 de junio de 2015, por el que se sanciona a Banco Santander, S.A. por infracción muy grave de la normativa sobre prevención del blanqueo de capitales, luego confirmada aunque “rebajada” de muy grave a...leve por STS 2502/2016). Esto es muy Grave. Cuya incoherencia se muestra en su fecha de vencimiento legal: 16 de junio del 2049, siendo la fecha fin del préstamo el 05-06-2046. Dos obligaciones incompatibles en su periodo de vigencia.– Y lo que es aún más evidente: que el Fondo no muestra intención alguna en buena fe y claridad moral de establecer vínculo contractual conmigo como parte implicada, bien con un síndico de bonistas tal como obliga la legislación en su negocio financiero (sin

mi consentimiento) basado en pura economía especulativa, por la sencilla razón de que es conocedor de su posición desequilibrada ante mi parte al no poder inscribir ningún derecho constitutivo ni declarativo en el Registro, estableciendo una separación entre estas dos obligaciones de imposible compatibilidad, tanto en lo moral, como en las estructuras y los resultados perseguidos. Preservando mis legítimos y fundamentales derechos para que yo pueda aceptar el mantener mi posición deudora adquirida en el contrato ya vendido sin mi conocimiento, deberé conocer a mi nuevo acreedor, la procedencia legal y cualitativa del dinero con el que paga el crédito y extender esta aceptación en una firma en nueva estipulación contractual vinculante. “Plures eandem rem simul possidere non possunt.” No pueden muchas personas poseer una misma cosa simultáneamente. En lo que respecta a lo añadido por el registrador sustituto José Luis Rico Díaz, acerca de la mención a la respuesta dada por el Banco de España al abogado O. V.: “De conformidad con la Ley 19/1992, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria... la titulación de un préstamo supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo, aunque conserve por Ley la titularidad registral...” Y dice José Luis: Es decir, la titulación de un préstamo hipotecario simplemente implica que la entidad que lo concedió deja de ser acreedora del préstamo, pero conservando por Ley la titularidad registral de la hipoteca, la cual no puede ser cancelada por el mero hecho de la titulación. — Como él muy bien conoce, la cesión/venta que comporta la titulación de los préstamos no solo supone la pérdida de los derechos de acreedor si no también la de todos los accesorios incluyendo la hipoteca (art. 1528 C.C.) Mantener por ley una inscripción registral a una entidad que ha perdido por la venta por el total ese derecho, comporta hacer un uso fraudulento de la ley, arts. 1.º, 9.º, 1.º, 2.º y 3.º, 10.º y 2.º, 14 y 15 de la Constitución, arts. 6, apto. 4.º y 7, aptos. P- 2.º del C.C., toda vez que la ley hipotecaria es bien clara en lo que respecta a las obligaciones que deben asumir las partes implicadas en la Titulación, que son, estar fundamentada en escritura pública, inscribir el nuevo titular en el Registro, ... (Ley Hipotecaria art. Artículo 13). Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, pura que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre qué recaigan. R.D. 685/1982 de 25 de marzo, art. Artículo cincuenta Nota registral Uno. La nota de afectación de créditos hipotecarios en garantía de bonos, establecida en el artículo trece de la Ley, se extenderá en los Registros de la Propiedad en que figuren inscritos los créditos hipotecarios que se afecten, en los folios registrales de las fincas hipotecadas en garantía de tales créditos, al margen de la inscripción de la hipoteca correspondiente. Dos. Dicha nota se practicará en virtud de la escritura de emisión en la que se establezca la afectación de los créditos hipotecarios en garantía de los bonos hipotecarios emitidos... y notificarlo al Deudor (en la Constitución Española, art. 149 en vigor año 2006). El registrador sustituto José Luis, al omitir estos preceptos legales del ordenamiento jurídico y como funcionario de alto rango responsable de sus calificaciones, incurre en el presunto delito de prevaricación al emitir una resolución contraria a Derecho en perjuicio de mi parte y en beneficio de la parte que actúa a base de ocultamiento y engaño para mantener un derecho que ya no posee. Elimina en su argumentación el sentido de existencia de los Registros de la Propiedad que dan garantía registral y jurídica a quienes mantienen derechos para inscribir dentro de los cauces legales estrictamente permitidos siempre guardando y protegiendo el ordenamiento constitucional. “Non omne quod licet honestum est” No todo lo que está permitido es honesto. En cuanto al segundo enunciado en mismo párrafo del artículo 82.2 en el que dice: “...o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.” El título que se refiere motivador para la inscripción es la escritura de préstamo hipotecario que esta parte firmó. La virtud por la que se integra la misma consiste en la obligación que asumí para devolver el dinero (anotación contable) supuestamente prestado. Lo que resulta es la pérdida del derecho de la inscripción de la carga, por la venta voluntaria de quien adquirió tal derecho. P. J. L. representando a la entidad financiera UCI en cuya carga máximo responsable de Presidente se encontraba M. P. R. I. sustituido por R. C. B., ahora cedente en toda su totalidad de los contratos de los créditos (STS 792/2009) integrados en el Fondo de Titulación UCI 16 representado este por la Sociedad Gestora a cargo de I. O. G., constituyéndose esta en mandataria de la entidad cedente UCI que se sitúa en obligación de seguir todas las instrucciones dadas por aquella en defensa de los inversores bonistas. Siendo constitutivas las inscripciones en los registros “Lo que no está inscrito en el Registro no produce derechos” Siguiendo sobre los actos responsables de los registradores, he de mencionar un hecho relevante por su efecto pernicioso tanto en lo administrativo como en lo jurídico, y es que la redacción de la calificación firmada por la registradora María Cristina Bordallo Sarmiento fue redactada en favor posicional junto a los intereses de la entidad financiera rompiendo la exigencia exquisita de imparcialidad en las calificaciones y anotaciones que realiza con ocasión de su función pública, pudiéndose leer como omite datos de documentos entregados, no dando valoración precisa a cada párrafo del Testimonio notarial que verifica la Escritura del Fondo UCI 16, en el que se muestran estipulaciones decisivas y precisas para invalidar a UCI como tenedor del derecho en la carga hipotecaria sobre mi vivienda, ya que al desaparecer la deuda de sus activos pierde riesgo por enajenación, pasando por alto la confirmación hecha por el Banco de España en la que la entidad que vende deja de ser la acreedora (y por ello pierde todos sus derechos incluida la hipoteca) del contrato del préstamo. En su calificación subrayo en negrita parte del texto del párrafo 2 de la página 5 en el que se refiere en concreto a la hipoteca con esta frase: “...donde no conste en el registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada una vez transcurridos 20 años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada; este supuesto tampoco es aplicable va que nuestra hipoteca si tiene un plazo de vencimiento establecido para el pago...” Con claridad meridiana María Cristina Bordallo asume tomadura de parte interesada, se posiciona a favor de la entidad financiera con descaro y mostrando la falta de honestidad que su condición humana y profesional le exigen. Ley Hipotecaria Artículo 18. 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. De lo anterior se deduce de forma indubitada que D.ª María Cristina Bordallo, comete presunto delito de prevaricación al actuar en connivencia con la entidad financiera cubriendo y dando protección a sus acciones delictivas, constituyendo un delito que afecta al orden público y daño moral a la sociedad ya que lo mínimo que se espera de un funcionario que ha jurado su cargo de alto rango a la Constitución y respeto al orden jerárquico es que proteja con la Ley a los que somos engañados no a los que usando fraude de ley engañan dolosamente. Mantener inscripción apoyándose en normativa ilegítima y conculcadora de mis derechos fundamentales constituye fraude de ley, al actuar en connivencia para ejercer en simulación de efectos jurídicos que pervierten y debilitan el sentido de existencia de los Registros y su cuestionada función pública en la protección de derechos legítimos y fundamentales que guía nuestra Constitución. Es incompatible con toda moral que los derechos reales se adquieran registrando y que después quieran proteger derechos a quién no registró y peor aún a quien no los tiene ya actuando bajo engaño. Del texto Escrito aclaratorio enviado al registrador sustituto: Todo/as persona/s física/s actuando dentro de

entidad financiera, que valiéndose de falsedad en documento público engañe, pretendiendo mantener un derecho que ya ha vendido incurre en delitos de estafa, enriquecimiento ilegítimo, apropiación indebida, falsedad de documento público, delitos contra el orden público, arts. 248, 250 1, 10-2.º-5.º-6.º y.º, art. 392 C. Penal. Así mismo, aquel funcionario público que en el ejercicio de sus funciones cometa falsedad, induciendo a mantener error en documento público arts. 390-1, 1.º 2.º y 4.º, 391 C. Penal. Artículo 404 Código Penal. De la prevaricación de los funcionarios públicos y otros comportamientos injustos A la autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, dictare una resolución arbitraria en un asunto administrativo se le castigará con la pena de inhabilitación especial para empleo o cargo público y para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo por tiempo de nueve a quince años. Ley de Enjuiciamiento Criminal Artículo 262. Los que por razón de sus cargos, profesiones u oficios tuvieren noticia de algún delito público, estarán obligados a denunciarlo inmediatamente al Ministerio Fiscal, al Tribunal competente, al Juez de instrucción y, en su defecto, al municipal o al funcionario de policía más próximo al sitio, si se tratare de un delito flagrante. "Donde hay poca justicia es un peligro tener razón." Francisco de Quevedo "Estoy a favor de la verdad, la diga quien la diga. Estoy a favor de la justicia, a favor o en contra de quien sea." Malcolm X, defensor de los derechos humanos. "Fiat justitia ruat caelum" Que se haga justicia aunque se desplomen los cielos. A la vista de los hechos, la titulación de mis préstamos comporta la instrumentalización de figuras delictivas graves, de irrenunciable afrontamiento, tales como la estafa, el blanqueo de capitales, el enriquecimiento ilícito, la falsedad de documento público, prevaricación de funcionarios que actúan en connivencia manifiesta con los financieros, la violación de mis datos personales, incumplimiento de obligaciones tributarias, etc... con la participación activa y pasiva de funcionarios y fedatarios públicos como agentes necesarios para el buen término y opacidad de tales delitos, en unos actos constitutivos que incumplen la prevalencia del orden jerárquico jurídico. Asimismo, el recurrente presentó por vía de burofax el día 27 de marzo de 2019 en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, un escrito aclaratorio de fecha 26 de marzo de 2019, con firma legitimada ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Pedro González Culebras, que en ningún caso ha sido objeto de calificación por parte del Registro de Las Palmas de Gran Canaria número 6, por lo que este solicita no se tenga en cuenta con arreglo a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. La registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6 remitió a este Centro de Directivo, con fecha 4 de junio de 2019, el correspondiente informe exponiendo los hechos del expediente objeto de recurso, e indicando que se confirmaba la nota de calificación recurrida. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1112, 1156, 1159, 1164, 1198, 1278, 1280 y siguientes, 1526 a 1538, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 79, 82, 103, 105, 118, 128, 142, 149 y 151 de la Ley Hipotecaria; 11, 166, 174 a 177, 193, 210 y 243 del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 12, 13, 15 y 22 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; 16, 17 y 22 y la disposición adicional cuarta de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial; el artículo 29 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero; el Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 5 de julio de 2016 (C-7/16, asunto Banco Popular Español y PL Salvador S.A.R.L.); la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 y 18 de octubre de 2000, respecto de la cesión de créditos, y de 31 de julio de 1989, 6 de febrero y 18 de mayo de 1992, 17 de octubre de 1994, 22 de junio de 1995, 18 de junio y 17 de julio de 2001, 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 30 de junio de 2011, 27 de julio de 2012, 2 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de febrero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 21 de abril, 8 de julio, 22 de septiembre, 21 de octubre y 7 y 14 de noviembre de 2016, 21 de julio, 24 de octubre y 14 de diciembre de 2017 y 20 de febrero y 9 de julio de 2018, relativas a la caducidad del derecho real de hipoteca. 1. La única cuestión susceptible de ser objeto de este recurso radica en determinar si, en los supuestos de titulación de préstamos y créditos hipotecarios tiene lugar una extinción de la hipoteca por ministerio de la Ley, en virtud del pago efectuado por el fondo de inversión inmobiliario a la entidad acreedora, y, en consecuencia, es posible cancelar la hipoteca sin consentimiento de acreedor al amparo del artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria o, alternativamente, por caducidad al amparo del artículo 210.1.8.ª de la misma ley. Las demás cuestiones planteadas de índole no jurídica deberán, si procede, plantarse a través del procedimiento adecuado para ellas. En concreto, respecto de la cuestión antes señalada, el recurrente argumenta en favor de la posibilidad de la cancelación de la hipoteca, básicamente, que la ausencia completa de información hacia él de acerca de la titulación de la misma, así como la falta de su consentimiento, le suponen un quebrantado o perjuicio al no saber la persona que realmente recibe sus pagos y quién es su verdadero acreedor; siendo tal notificación obligatoria por tenerlo declarado así la Sentencia del Tribunal Supremo número 792/2009 (referencia a la cesión de contrato) de cuyos fundamentos de derecho se desprendería que la no información al deudor viola gravemente sus derechos fundamentales protegidos en la Constitución, por lo que la venta/cesión no informada al deudor determina el pago liberatorio y es el cedente el que asume la responsabilidad patrimonial ante los inversores, así como que entre ellos asumen el riesgo de la operación. En este mismo sentido defiende que tras el abono total por parte de los inversores del valor del préstamo hipotecario, en la fecha de titulación y desembolso del 23 de octubre del año 2006, en la cuenta del de la entidad acreedora UCI, ésta ha recibido el pago del préstamo, el cual ha quedado extinguido respecto del prestatario por aplicación los artículos 1164 y 1159 del Código Civil, según los cuales «el pago hecho de buena fe al que estuviere en posesión del crédito, liberará al deudor», y «el que pague en nombre del deudor, ignorándolo este no podrá compeler al acreedor a subrogarle en sus derechos». Según este entendimiento, extinguida la deuda respecto del prestatario-hipotecante, la cesión/venta que comporta la titulación de los préstamos no solo supone la pérdida de los derechos de crédito del acreedor primitivo sino también la de todos los accesorios incluyendo la hipoteca (artículo 1528 del Código Civil); no pudiendo inscribirse el derecho real de hipoteca a favor del fondo de inversión por carecer de personalidad jurídica (artículo 11 del Reglamento Hipotecario). También defiende que según la referida Sentencia del Tribunal Supremo número 792/2009 de 16 diciembre y otras concordantes, la cesión del contrato, en cuanto supone la transmisión de la relación contractual en su integridad entre dos partes, es decir, en su totalidad unitaria, como conjunto de derechos y obligaciones, exige el consentimiento del cedido, sin que quepa una cláusula que anticipe un consentimiento para una eventual cesión; siendo en su consideración la titulación de los préstamos hipotecarios, cesiones de los contratos que los generan. Alude, igualmente, a la disposición adicional primera, apartado 10, de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que recoge la liberación de responsabilidad del consumidor por la cesión por la parte predisponente del contrato a un tercero, sin consentimiento del deudor, sin que ello puede engendrar mermas en las garantías de este; y al apartado 11 de la misma disposición que considera abusiva «la privación o restricción al

consumidor de las facultades de compensación de créditos», lo que tendría lugar en caso de falta de la notificación, en tanto que la falta de conocimiento priva al deudor de esas posibilidades jurídicas anteriores a la cesión. Concluyendo con la afirmación de que según el artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria «podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos (consentimiento del titular registral) cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva» y la declaración de ley para la cancelación de la hipoteca en este caso es bien clara, pues el artículo 1156 dice en su número 1.º que «las obligaciones se extinguen por el pago o cumplimiento» y en el número 6.º «por la novación»; por tanto, siendo el pago destinado a la venta de un contrato con todos sus accesorios, realizado en escritura pública registrada en organismo del Gobierno (Comisión Nacional del Mercado de Valores), estando obligado el cedente a informar de dicha venta o cesión al deudor, así como a inscribirla en nota marginal del registro de la vivienda (artículo 50 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo), el pago de los bonistas ha quedado consolidado y desde ese momento «el Cedente es responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por esta falta» (artículo 151 de la Ley Hipotecaria). Ante estas afirmaciones del recurrente, se hace necesario precisar tanto la naturaleza como los efectos jurídicos de los negocios involucrados en este expediente; como cuestión previa a la determinación de las posibilidades de cancelación de la hipoteca solicitada.

2. Sobre la titulización de créditos hipotecarios. A este respecto, como expresamente señala el informe del Banco de España que presenta el propio recurrente, la titulización es una forma de financiación utilizada habitualmente por las empresas de diversos sectores económicos, entre ellos el de las entidades de crédito respecto de los préstamos y créditos hipotecarios, teniendo la misma pleno reconocimiento legal en España desde la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, reformada entre otras por las leyes 19/1992, 41/2007, 1/2013 y 5/2019, y desarrollada en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. En concreto, la titulización constituye un proceso financiero por medio del cual se transforman unos activos generalmente ilíquidos (créditos/préstamos) en títulos o valores negociables, mediante la puesta en el mercado secundario, o mediante su cesión a un fondo de titulización, quien a su vez emite unos bonos para su colocación entre inversores institucionales. De esta manera, las entidades cedentes venden todo o parte de sus riesgos financieros para obtener nueva financiación con la que seguir desarrollando su negocio sin necesidad de acudir a otras vías, como ampliaciones de capital. Las operaciones pasivas en que se materializa la titulización de los créditos hipotecarios pueden ser de cuatro clases: cédulas, bonos y participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca (artículos 12, 13 y 15 de la Ley 2/1981 y disposición adicional cuarta de la Ley 5/2015), y pueden ser realizadas, si las hipotecas en que se basan, cumplen los requisitos legalmente establecidos, por los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito y establecimientos financieros de crédito (artículo 2 de la Ley 2/1981). Las cédulas y bonos hipotecarios son títulos valores de garantía. Así, las cédulas hipotecarias son títulos valores cuyo capital e intereses están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que, en cualquier tiempo, consten inscritas a favor de la entidad emisora. Y los bonos hipotecarios son títulos valores cuyo capital e intereses están especialmente garantizados por los créditos hipotecarios incluidos en la escritura de emisión, sin que tampoco necesiten de inscripción registral, pues la anterior exigencia de constancia en el Registro de la Propiedad por nota al margen de las respectivas inscripciones de hipoteca fue derogada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre. En cambio, las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca son títulos valores que transmiten o ceden todo o una parte de uno o de varios de los préstamos o créditos hipotecarios de la cartera de la entidad emisora a terceros, y podrá hacerse a lo largo de toda la vida del préstamo a que se refieran, siempre que el plazo de la participación no exceda del vencimiento de dicho préstamo. Esta transmisión no necesita de inscripción registral pues ni el artículo 15 de la Ley 2/1981, que regula la emisión de participaciones hipotecarias, ni los artículos 17 y 22 de la Ley 5/2015, que regula la transmisión de activos (participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, entre otros) a los fondos de titulización, la exigen; pero, hoy en día, nada impide su inscripción, aunque la cesión sea en favor de fondos de titulización sin personalidad jurídica, ya que según el artículo 16.3 de la citada Ley 5/2015, «se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulización». Sólo el artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 (al igual que el artículo 64 del anterior Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo), exige la práctica de una nota al margen de la respectiva inscripción de hipoteca acreditativa de la emisión o transmisión de las participaciones hipotecarias, cuando su suscripción y tenencia no esté limitada a los inversores profesionales, sino que también sea susceptible de suscripción por el público no especializado, lo que no ocurre en el supuesto objeto de este expediente. Por lo que se refiere a la cesión de derechos de crédito a favor de fondos de titulización, el artículo 16.4 de la Ley 5/2015 dispone que «a los fondos de titulización les será de aplicación, en relación con los préstamos y demás derechos de crédito que adquieran, el régimen que en favor de los titulares de las participaciones hipotecarias se contempla en el párrafo final del artículo 15 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario», de donde se infiere que, frente a lo que alega el recurrente, no es aplicable la exigencia de nota marginal relativa a los bonos hipotecarios aunque la misma hubiere sido obligatoria en el momento en que se produjo la cesión al fondo. Por tanto, la aportación de derechos de crédito a un fondo de titulización supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo o crédito, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración; siendo el fondo de inversión el nuevo acreedor, en todo o en parte, el cual se subroga en la misma posición jurídica que tenía de la entidad cesionaria concedente del crédito, ocupando su lugar en las relaciones con el deudor o prestatario, en lo referente al pago de la deuda. En este sentido será aplicable el artículo 15 de la Ley 2/1981, según el cual el titular de la participación hipotecaria, en caso de falta de pago del deudor en cuyo préstamo participa, concurrirá, en igualdad de derechos con el acreedor hipotecario, en la ejecución que se siga contra el mencionado deudor, cobrando a prorrata de su respectiva participación en la operación; podrá compeler al acreedor hipotecario para que inste la ejecución judicial y si éste no la instare dentro de los sesenta días desde que fuera compelido a ello, el titular de la participación podrá subrogarse en dicha ejecución, por la cuantía de su respectiva participación. La vigencia de este artículo ha sido puesta en tela de juicio por numerosos juzgados que no admiten la legitimación activa del acreedor cedente, sino que exigen que la demanda ejecutiva sea instada por el fondo de titulización como verdadero titular del crédito, previa inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad; pero esta discutida cuestión no es objeto de este recurso. Por otra parte, de la normativa aplicable a la titulización de préstamos y créditos hipotecarios, no se desprende que los deudores deban prestar su consentimiento o tengan que ser informados en ningún momento, ni de la incorporación, ni de la baja de sus préstamos a un fondo de titulización. Al contrario, el artículo 22 de la Ley 2/1981 señala que «los títulos hipotecarios serán transmisibles por cualesquiera de los medios admitidos en derecho y sin necesidad de intervención de fedatario público ni

notificación al deudor». La falta de esa notificación únicamente tiene como efecto, al igual que en las cesiones de créditos en general, que hasta que la misma tenga lugar los pagos realizados por el deudor al primitivo acreedor le liberan de esa parte de la deuda sin que el nuevo acreedor (fondo de titulización), se los pueda reclamar nuevamente. En definitiva, si bien es verdad que en, ningún caso, con la emisión de participaciones hipotecarias o, certificados de transmisión de hipoteca o la cesión de derechos de créditos a un fondo de titulización podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario, lo cierto es que tales operaciones no alteran per se las condiciones financieras pactadas entre la entidad acreedora cedente y sus clientes, que seguirán siendo las mismas, sin que el préstamo se extinga por ello, sino que únicamente cambia la figura del acreedor; ni tampoco perjudica al deudor la falta de notificación o conocimiento de la titulización, porque en tal situación el pago a su antiguo acreedor le libera igualmente; ni finalmente le afectan las facultades de administración, gestión y ejecución de los préstamos que tiene la entidad titulizante, con las matizaciones antes expuestas. No se trata, por tanto, de un supuesto de una cesión de contrato que exija el consentimiento del deudor, sino de una cesión de créditos; ni tampoco se trata de un pago por tercero que libere al deudor, pues el que paga adquiere acción ejecutiva contra éste, por lo que no puede hablarse de extinción de la obligación por disposición de la ley, ni tampoco de sus derechos accesorios como el derecho real de hipoteca.<sup>3</sup> Sobre la cesión de créditos. Se entiende que existe cesión de créditos cuando concurre el acuerdo de voluntades entre un antiguo y un nuevo acreedor, en virtud del cual, la titularidad del derecho de crédito se transmite del cedente al cesionario, subrogándose éste en la situación o posición jurídica del primitivo acreedor, adquiriendo la condición de nuevo acreedor de ese crédito. El régimen de la cesión de créditos es aplicable, en consecuencia, a la aportación de créditos a un fondo de titulización, concebido éste en los términos antes expuestos. Pues bien, el sistema español de cesión de créditos se caracteriza porque la notificación al deudor, como elemento que se involucra entre el acreedor inicial y un tercero, no pasa de ser un mero requisito para vincular al deudor con el nuevo acreedor o cesionario. La notificación no es un elemento constitutivo, sino un instrumento técnico que solo tiene por objeto poner en conocimiento del deudor, de forma fehaciente, la existencia de un nuevo acreedor con el cual deberá en el futuro entenderse a los efectos del pago. Es decir, en derecho español para la validez e inscripción de la cesión de los créditos hipotecarios, sin perjuicio de lo que luego se dirá, no es preciso su notificación a los distintos deudores, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1527 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria, que no la imponen como requisito ni de la transmisión ni para la inscripción. Según resulta de los artículos 1112 y 1526 a 1538 del Código Civil, que regulan la transmisión voluntaria «inter vivos» de un crédito bajo el prisma de la libertad de disposición, la misma no precisa otra forma que la requerida con carácter general por el negocio jurídico utilizado al efecto, es decir, rige el principio de libertad de forma consagrado en el artículo 1278 del Código Civil, si bien tratándose de créditos hipotecarios será necesario el otorgamiento de una escritura pública para su debida inscripción en el Registro de la Propiedad de la titularidad de la hipoteca (artículo 149 de la Ley Hipotecaria). Por otra parte, el negocio jurídico de cesión de crédito, como se ha visto, es válido en España sin que sea necesario el consentimiento del prestatario, y sin que tampoco sea necesario que se le notifique la cesión, si bien para su eficacia frente a ese deudor, en términos de pago y liberación, debe serle notificado tanto el hecho de la cesión como todas sus condiciones, según se desprende del artículo 1527 del Código Civil, que dice: «El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la obligación». Sólo en el supuesto de que el crédito sea litigioso, en el que el artículo 1535 del Código Civil concede al deudor el derecho de retracto y siempre que reúna los requisitos que para tener tal consideración ha señalado el Tribunal Supremo, es factible hablar de necesidad de notificación; pero de nuevo se trata de una cuestión que aunque discutible, no es objeto de este recurso. Es decir, desde un punto de vista civil, la notificación de la cesión a los deudores evita pagos liberatorios al anterior acreedor y limita la posibilidad de compensación con éste. Así, conforme a los artículos 1527 del Código Civil y 347 del Código de Comercio, los pagos realizados por el deudor al antiguo acreedor antes de tener conocimiento de la cesión serán liberatorios respecto de los importes pagados, por lo que debería el cedente entregar al cesionario las cantidades recibidas. Además, de conformidad con el artículo 1198 del Código Civil, si a un deudor se le hizo saber la cesión del crédito y no la consintió, podrá oponer al cesionario las mismas excepciones que al acreedor cedente siempre que sean anteriores al conocimiento de la cesión y no sean personalísimas, pero no podrá oponer las excepciones posteriores. En consecuencia, al no constituir la notificación al deudor un requisito constitutivo para la validez de la cesión del crédito, la inscripción de la misma tampoco precisa de esa notificación previa al deudor para poder practicarse, como se infiere de los artículos 149 y 151 de la Ley Hipotecaria que presuponen la inscripción de la cesión sin previa notificación, y contemplan su ausencia únicamente a los efectos de atribuir la responsabilidad inherente a tal omisión al cedente (Resoluciones de 17 y 18 de octubre de 2000). Esta debe ser la interpretación que debe darse a la referencia del artículo 151 de la Ley Hipotecaria a la omisión de la notificación al deudor «en los casos en que deba hacerse», pero en ningún caso impedirá la inscripción de la cesión, como expresamente señala el artículo 243 del Reglamento Hipotecario, que permite la constancia posterior de la misma mediante nota marginal. Por su parte, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea tiene declarado en el Auto de 5 de julio de 2016 (C-7/16, asunto Banco Popular Español y PL Salvador SARL) que las cesiones de créditos son neutras para los deudores ya que no les suponen nuevas cargas financieras sino, únicamente, tener que realizar el pago a distinto acreedor, y, además, que conforme al apartado 2 del artículo 1 de la Directiva 93/13/CEE, las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas no estarán sometidas a las disposiciones de dicha Directiva; por lo que si la legislación nacional no recoge para tales cesiones el requisito del consentimiento o la notificación al antiguo deudor, dicha ausencia no está sujeta al control de transparencia ni abusividad.<sup>4</sup> Sobre la caducidad de las inscripciones de hipotecas. A estos efectos, si estuviéramos ante un supuesto de caducidad convencional del derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, que posibilita la cancelación de la hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada; o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015. La cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida, bien por no saberse si el plazo pactado se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real de garantía o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate, bien porque no se ha pactado como supuesto especial de vencimiento anticipado la causa que se alega, en este caso la titulización del préstamo

escriturado. Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). O bien el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria que se aplicarán a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, es decir, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, siempre que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía (Resoluciones de 2 de diciembre de 2015 y 21 de abril y 14 de noviembre de 2016). En el presente supuesto, resulta evidente de la lectura de la estipulación segunda de la escritura de préstamo hipotecario, referida a la amortización del préstamo, que éste tiene un plazo de duración pactado de 480 meses, por lo que vencerá el día 5 de junio de 2046; siendo la fecha de cancelación por caducidad de la hipoteca, conforme a lo anteriormente expuesto, el 5 de junio de 2067. Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota 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, 2 de septiembre de 2019. –El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15556.pdf>

- R. 02-09-2019.- R.P. Alcázar de San Juan 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. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDE LA CANCELACIÓN DEL EMBARGO EJECUTADO AUNQUE NO LO DIGA EL MANDAMIENTO.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019, sobre la adjudicación directa y sobre cancelación de cargas posteriores a la que se ejecuta. R. 02.09.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan - 2) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 2 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación dictada por la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca. En el recurso interpuesto por don J. M. A. I., abogado 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 Alcázar de San Juan número 2, doña Eva Leal Colino, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo, por haberse realizado la misma mediante adjudicación directa, en vez de promoverse nueva subasta o la adjudicación a la propia agencia tributaria, porque habiendo estado concursada la entidad ejecutada, no ha quedado acreditado que no ha tenido lugar la reapertura del procedimiento concursal, que se había cerrado por insuficiencia de la masa activa, y por no quedar clara la identificación del adjudicatario. Hechos I. Mediante una certificación del acta de adjudicación de bienes inmuebles, expedida el día 20 de febrero de 2019, dictada 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 la referida certificación en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación N.º 1605/219. Alcázar de San Juan, 11 de abril de 2019, en base a los siguientes hechos. El día 21 de marzo de 2019 se presentó –Asiento 1605 Diario 219–, certificación del acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa firmada electrónicamente el día 20 de febrero de 2019 por don J. L. P. M., Jefe de la Dependencia Regional de Recaudación y por doña I. S. M. M., Técnica de Hacienda, dimanante de procedimiento administrativo de apremio seguido en la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación de Toledo de la AEAT por la que se declara adjudicatario de la finca registral 20.094 del término de Pedro Muñoz a la sociedad J.R. Sabater, S.A. complementada con diligencia de constancia de hechos firmada electrónicamente el 25 de febrero de 2019. Se acompaña comunicación de plusvalía e instancia de libertad de arrendamientos. La adjudicación directa es consecuencia de haber sido declarada desierta la subasta celebrada el día 18 de julio de 2018 en primera y segunda licitación iniciándose en tal fecha el trámite de adjudicación directa. Efectuada consulta al Registro Mercantil resulta que, la citada sociedad, por auto dictado el 21 de marzo de 2018 por el Juez de lo Mercantil de Ciudad Real se acuerda la declaración de la apertura de concurso abreviado y simultánea conclusión y archivo por insuficiencia de la masa activa. Fundamentos de Derecho. I. Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta Oficina competente por razón del territorio donde radica la finca, 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 del asunto se acuerda no proceder al despacho del documento presentado por los siguientes defectos: 1. Siendo declarada desierta la subasta con posterioridad al 1 de enero de 2018 no cabe adjudicación directa sino que, por aplicación de la redacción vigente (operada por el Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre) de los artículos 107, 109 y 112 del RGR en relación con la DT 3.ª del citado RGR, ha de procederse 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 potencias la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». DT 3.ª del RGR, artículos 107, 109 y 112 del RGR, artículo 99 del Reglamento Hipotecario que permite la calificación de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. Puede asimismo citarse el Informe 1/319 de la Comisión de Consultas Doctrinales del Colegio de Registradores. 2. Necesidad de acreditar mediante la oportuna resolución del Juez Concursal que no se ha procedido a la reapertura del concurso, Artículos 178 y 179 de la Ley Concursal, artículo 18 de la Ley Hipotecaria. 3.

Existe contradicción en cuanto al adjudicatario de finca toda vez que en la certificación figura como tal Don J. A. S. y en la diligencia de constancia de hechos consta J.R. Sabater, S.A. Artículo 92 de la Ley Hipotecaria, artículo 51 del Reglamento Hipotecario, artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente calificación puede (...) La Registradora (firma ilegible) Fdo. Eva Leal Colino. »III Contra la anterior nota de calificación, don J. M. A. I., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 4 de junio de 2019 del siguiente tenor literal: «Hechos. Único. –Presentado por D. F. F. M. V. a la inscripción del mandamiento de la Agencia Tributaria con fecha 7 de marzo de 2019 de mandamiento de adjudicación directa, habiéndose presentado autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día 20 de marzo de dos mil diecinueve. Disconformes con tal proceder, la "AEAT" se ve en la obligación de acudir ante ese Centro Directivo para la adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos. Resultan de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho. –I– De carácter adjetivo. Procede la interposición del presente recurso de acuerdo con lo previsto en la Ley Hipotecaria (art. 324 LH) presentado ante órgano hábil y en tiempo y forma para ello. La legitimación activa corresponde al Erario al resultar impedida la práctica de la anotación preventiva de embargo interesada siendo órgano competente para su resolución la Dirección General de los Registros y del Notariado. –II– De orden sustantivo. Primer motivo. –Defecto consistente en que no se ha seguido la normativa vigente para el procedimiento de ejecución. 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 su 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 Sra. 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 Sra. Registradora de la Propiedad 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, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa. 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 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 (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 la Sra. Registradora 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 la Sra. Registradora ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, la Sra. 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 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, el carácter ostensible de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que éste trámite no se [sic] 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. Una cuestión bien distinta es que la Sra. Registradora pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Empero, 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 a la Sra. Registradora; es decir, no le compete a la Sra. Registradora 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, incongruentemente citada por el registrador en su nota, ya que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, 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, la Sra. 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). Este juicio de legalidad que está realizando la Sra. 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 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, como erróneamente concluye la Sra. Registradora en su nota, esto es, 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 la Sra. 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.

6. 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 Sra. 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 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 la Sra. Registradora con base en una interpretación tanto literal como teleológica. De acuerdo con la primera, 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 DT 3.ª1, según la cual solo continuaran 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 fue de 25 de abril de 2018. A lo apuntado se añade la interpretación teleológica, considerando que debe preferirse el nuevo régimen por cuanto que la adjudicación directa perjudica al deudor, y no beneficia en casi nada a la Hacienda Pública, al ser el precio muy inferior al valor de tasación.

7. 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 sostenida por el registrador [sic], 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 la Sra. 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 que 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, consideramos desacertada la interpretación sistemática realizada por la Sra. Registradora en su nota, según la cual 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. Olvida la Sra. Registradora que 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).

Segundo motivo. –Defecto por no acreditar mediante la oportuna resolución judicial que el Juez del Concurso no ha procedido a la reapertura del concurso – infracción de los artículos 176 bis 4.1, 178.2 y 3 y 179.2 y 3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal así como de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de diciembre de 2012 y de 14 de diciembre de 2016. La Sra. Registradora reclama la justificación de un hecho negativo como es la no reapertura del concurso por el Juez del

Concurso fruto de la declaración y conclusión simultánea del concurso adoptada con fecha de 21 de marzo de 2018 por el Juzgado de lo Mercantil de Ciudad Real vulnerando, en su criterio, los artículos 178 y 179 de la Concursal en conexión con el art. 18 de la Ley Concursal (en adelante, "LECO"). Disentimos respetuosamente de tal aserto. La invocación de los preceptos es, amén de genérica, incompleta y, añadimos, inexacta o, si se prefiere, inexacta ya que, no es lo mismo la situación del conclusión del concurso cuando la liquidación es incompleta, que es el supuesto del art. 176.1.3.º LECO así como en el del art. 176 bis 2 LECO, que, cuando la repetida conclusión, tiene lugar cuando lo es por insuficiencia de masa para atender hasta los gastos del procedimiento concursal, que es el supuesto del art. 176 bis 4 LECO, que ni tan siquiera ha existido la posibilidad de liquidar. Este último es nuestro caso y aquí radica el nervio de nuestro disenso por cuanto parte la Sra. Registradora de una premisa inexacta, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, como es la equiparación absoluto de términos disímiles, a saber, la existencia de una tramitación judicial del concurso de acreedor, que es el caso de los artículos 176.1.3.º y 176 bis 2 LECO, de la otra, radicalmente diferente, de ni tan siquiera dar trámite judicial alguna más que a la resolución judicial que se limita, y de forma simultánea, a declaración y concluir el concurso. En el primer caso, por el motivo de extinción del art. 176.1.3.º LECO así como el art. 176 bis 2 LECO, tuvo lugar una tramitación judicial donde se sucedieron diversas fases del concurso o, el menos, la común, mientras que en este segundo caso del art. 176 bis 4 LECO, ni tan siquiera ha tenido lugar fase alguna del concurso, que se archiva, que es el caso del concurso exprés. Este último, que es del presente recurso, el Juez del Concurso ya ha verificado que, a la vista de activo declarado por el deudor que interesa el concurso, el mismo es tan reducido que, por razones de eficacia, eficiencia y seguridad jurídica, el Legislador opta porque no tenga lugar su realización en el seno del concurso, dejando la misma "extra muros" al margen de toda intervención del Juez del Concurso, como así pone de manifiesto la práctica judicial siendo dignos de mención el Auto del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Oviedo de 13 de febrero de 2015 [Concurso 92/2014], el Auto del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Palma de Mallorca de 2 de febrero de 2014 [Concurso 2/2012] así como el AAP de Palma de Mallorca -Sección 5.ª- no 84/2014, de 24 de abril de 2014 [Cendoj 07040370052014200003], si bien solo mantiene el pronunciamiento de la extinción, materialmente no es así por cuanto adelanta ya el concepto de personalidad latente, ya definitivamente zanjado tanto por el Tribunal Supremo (STS -Sala 1.ª; Pleno- n.º 324/2017, de 24 de mayo de 2017 [Cendoj 28079119912017100010]) como por ese Centro Directivo (RDGRN de 30 de agosto de 2017). En consecuencia, una vez que el Juez del Concurso declara que la totalidad de los bienes y derechos realizables del activo del deudor cuyo concurso interesado es objeto del pronunciamiento de declaración y conclusión simultáneos del art. 176 bis 4 LECO, entendemos que no cabe exigir que el acreedor acuda al Juez del Concurso para reclamar un pronunciamiento que ya ha llevado a cabo, a saber, la insuficiencia del patrimonio para la tramitación del concurso (que son los créditos contra la masa aludidos en el art. 84.1.2.º LECO); este pronunciamiento se reserva para el activo sobrevenido, como así reclama la RRDGRN de 17 de diciembre de 2012, FD 3 en su antepenúltimo párrafo refiere «la aparición de activo sobrevenido produce el efecto de reanudar las operaciones liquidatorias en el ámbito del procedimiento concursal y bajo la dirección del mismo Juzgado que conoció anteriormente» y de 14 de diciembre de 2016 alude en el FD 6.4.º párrafo 3 "Sólo si tras la finalización del concurso concluido por liquidación o insuficiencia de masa, se produjera la aparición de nuevos bienes o derechos, o se diesen los presupuestos precisos para el ejercicio de acciones de reintegración o la posible calificación de culpabilidad del concurso, habrá lugar a la reapertura del concurso en los términos del artículo 179.2 de la Ley Concursal. La existencia o no de tales requisitos debe apreciarse por el juez Mercantil que ha conocido el procedimiento concursal, ya que la reapertura del concurso no implica sino la continuación de/procedimiento inicial". De estas dos resoluciones transcritas, se colige que ese Centro Directivo reclama la existencia de un procedimiento inicial que pueda ser continuado, pero no en este caso del denominado "concurso exprés" ya que, sencillamente, no se dio inicio a proceso alguno ya que el Juez del concurso ya ha declarado el carácter de los diferentes bienes y derechos (cosas, en el sentido del Código Civil) como inhábiles para tramitar un proceso concursal; en definitiva, no es un bien de nueva aparición sino un bien ya existente y que ha sido ya calificado por el Juez del Concurso como inhábil para su realización en el concurso de acreedores y, por tanto, no es de aplicación el art. 171.2 LECO "La reapertura del concurso de deudor persona jurídica concluido por liquidación o insuficiencia de masa será declarada por el mismo juzgado que conoció de éste, se tramitará en el mismo procedimiento y se limitará a la fase de liquidación de los bienes y derechos aparecidos con posterioridad" (el énfasis es nuestro). Por ello, esa exigencia reclamada por la Sra. Registradora de la Propiedad es contraria al art. 179.2 LECO resultando, de este modo, desplazada por el art. 178.2 LECO "Los acreedores podrán iniciar ejecuciones singulares". Por otra parte, dado que el concurso fue objeto de declaración y conclusión simultánea el 21 de marzo de 2018 y el título presentado en el Registro data de 21 de marzo de 2019, ni tan siquiera ha transcurrido el plazo de un año para que un acreedor pueda interesar la reapertura del concurso por el ejercicio de las acciones de reintegración o la calificación del concurso como culpable que reclama el art. 179.3 LECO, de ahí que, a mayor abundamiento, sea este precepto, por el art. 179 LECO, de incorrecta invocación por la Sra. Registradora pues la acción ejecutiva de la AEAT es, con base en el art. 178.2 LECO, conforme a Derecho, imponiendo una carga que, como se ha justificado, no resulta de Ley Concursal, según la interpretación sentada por ese Centro Directivo, al que tenemos el honor de dirigirnos. En este sentido lo pone de manifiesto ese Centro Directivo al que tenemos el honor de dirigirnos en la Resolución de 14 de diciembre de 2016 (BOE de 7 de enero de 2017, Sección III, párrafo 215, páginas 788 a 797) pues, como recuerda su Fundamento de Derecho 6.º en su párrafo cuarto, se afirma "Sólo (sic) si tras la finalización del concurso concluido por liquidación o insuficiencia de masa, se produjera la aparición de nuevos bienes o derechos, o se diesen los presupuestos precisos para el ejercicio de acciones de reintegración o la posible calificación de culpabilidad del concurso, habrá lugar a la reapertura del concurso en los términos del artículo 179.2 de la Ley Concursal. La existencia o no de tales requisitos debe apreciarse por el juez Mercantil que ha conocido el procedimiento concursal, va que la reapertura del concurso no implica sino la continuación del procedimiento inicial", donde, salvo que admitamos una aporía, mal puede ser continuado aquello que ni tan siquiera ha comenzado, que es lo que resulta del art. 176 bis 4 LECO. En consecuencia, no procede la reapertura del concurso, menos aún, interesarla del Juez del Concurso puesto que ya rechazó expresamente esta posibilidad. Tercer motivo.—Defecto por la aparente contradicción entre el adjudicatario de la finca y el identificado en la certificación de constancia de hechos - infracción del artículo 45.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. La actuación lo es como representante de la mercantil, según el art. 45.2 LGT, ya que, como resulta del título representado, lo hace como representante de la mercantil, pues, como puede colegirse el número de identificación de fiscal en la certificación del acta de adjudicación es el mismo que consta en la diligencia de constancia de hechos, a saber, el A30022909, tal y como resulta del art. 3 de la Orden EHA/451/2008, de 20 de febrero, por la que se regula la composición del número de identificación fiscal de las personas jurídicas y entidades sin personalidad

jurídica que, en lo que aquí interesa, afirma "Para las entidades españolas, el número de identificación fiscal comenzará con una letra, que incluirá información sobre su forma jurídica de acuerdo con las siguientes claves: A. Sociedades anónimas". De ahí que ese desacuerdo no sea tal sino una actuación como representante de la mercantil adjudicataria. Y nada más. Lo anterior provoca el éxito de esta pretensión de reforma, salvo mejor criterio. Procede, en consecuencia, dada la bondad de nuestro recurso, el éxito de nuestra pretensión de reforma, salvo el mejor y superior criterio de ese Centro Directivo al que tengo el honor de dirigirme, practicando la anotación preventiva interesada por el Erario Público. –III– De los documentos aportados "ex" art. 327 LH. Los documentos aportados cumplen con la exigencia del art. 327 LH, consistente en la calificación que es objeto del presente recurso. –IV– De la práctica de la anotación preventiva "ex" art. 42.9 LH. En los términos y efectos del art. 323.3 LH, se reclama la anotación preventiva a la que se refiere el art. 42.9 LH, en tanto que el recurso se promueve estando vigente el asiento de presentación. En su virtud, a ese Centro Directivo suplica, que tenga por presentado este escrito con su copia y documentos anejos, se sirva admitirlo y con él interpuesto el presente recurso gubernativo contra la calificación registral expuesto en el encabezamiento del presente escrito para que, tras la preceptiva tramitación, se dicte en su día resolución por la que, estimando las presentes alegaciones, se ordene la revocación de la calificación practicando la inscripción que resulta del título presentado. »IVLa registradora de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 2, doña Eva Leal Colino, emitió informe en defensa de la nota y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 7 de junio de 2019. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 18, 20, 21 32, 34, y 38 de la Ley Hipotecaria; 26, 51 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; los artículos 178 y 179 de la Ley Concursal; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995, 4 de junio de 2000, 27 de diciembre de 2011 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 y 17 de diciembre 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 y 14 de diciembre de 2016, 10 de marzo de 2017, 11 de abril y 10 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019. 1. El presente recurso tiene por objeto una certificación del acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa dada por el jefe de la Dependencia Regional de Recaudación y por la Técnico de Hacienda, dimanante de procedimiento administrativo de apremio seguido en la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación de Toledo de la Agencia Estatal de Administración Tributaria por la que se declara adjudicatario de la finca registral 2.0094 del término de Pedro Muñoz a la sociedad «J.R. Sabater, S.A.» complementada con diligencia de constancia de hechos firmada electrónicamente el día 25 de febrero de 2019. Son tres los defectos alegados por la registradora, resumidamente: a) siendo declarada desierta la subasta con posterioridad al 1 de enero de 2018 no cabe adjudicación directa sino que, por aplicación de la redacción vigente (operada por el Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre) de los artículos 107, 109 y 112 del Reglamento General de Recaudación en relación con la disposición transitoria tercera del citado Reglamento, ha de procederse 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; b) necesidad de acreditar mediante la oportuna resolución del juez concursal que no se ha procedido a la reapertura del concurso, artículos 178 y 179 de la Ley Concursal y 18 de la Ley Hipotecaria, y c) existe contradicción en cuanto al adjudicatario de finca toda vez que en la certificación figura como tal don J. A. S. y en la diligencia de constancia de hechos consta la sociedad «J.R. Sabater, S.A.». La nota de calificación recoge tres defectos, y los tres han sido objeto de recurso, por lo que han de analizarse separadamente. 2. En cuanto al primero de los defectos, 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 18 de julio 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 16 de enero de 2019 la enajenación directa y la adjudicación del bien. – El bien adjudicado estaba valorado en 541.023,21 euros y fue adjudicado a por 60.000 euros. La registradora suspende la inscripción al entender que no resulta posible la práctica de la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto el día 28 de julio 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. El recurrente se opone a la citada calificación por dos motivos: en primer lugar, por considerar que la registradora se extralimita en sus funciones calificatorias 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». 3. 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 que 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, de 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 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 gubernativo 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. 4. 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, 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. 5. 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 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 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». 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. 6. 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, pues no se compecede 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 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, exceptuar 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.7. 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 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 compeadece 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». En este caso, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 541.023,21 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad de 60.000 euros, es decir el 11,09% 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 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». 8. El segundo defecto de la nota hace referencia a la necesidad de acreditar mediante la oportuna resolución del juez concursal que no se ha procedido a la reapertura del concurso. La regulación de lo que la doctrina ha venido en denominar «concurso sin masa», ha sido objeto de especial atención en Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal. El artículo 176.1.3.º de la Ley Concursal señala que en cualquier estado del procedimiento, cuando se compruebe la insuficiencia de la masa activa para satisfacer los créditos contra la masa, procederá la conclusión del concurso y el archivo de las actuaciones. El artículo 176 bis.4 prevé la posibilidad de que, en el mismo auto de declaración de concurso, se acuerde su conclusión por insuficiencia de masa, siempre que se den los requisitos necesarios, esto es, cuando el juez aprecie de manera evidente que el patrimonio del concursado no será presumiblemente suficiente para la satisfacción de los previsible créditos contra la masa del procedimiento, ni sea previsible el ejercicio de acción de reintegración, de impugnación o de responsabilidad de terceros. Este supuesto es el que se ha producido en este caso ya que en el auto del Juzgado de lo Mercantil se acordó declarar en estado de concurso a la sociedad, así como la simultánea conclusión del mismo. Las consecuencias de tal declaración en el supuesto de que el deudor sea una persona jurídica, las establece el artículo 178.3 de la Ley Concursal, «la resolución judicial que declare la conclusión del concurso por liquidación o por insuficiencia de la masa activa del deudor persona jurídica acordará su extinción y dispondrá la cancelación de su inscripción en los registros públicos que corresponda, a cuyo efecto se expedirá mandamiento conteniendo testimonio de la resolución firme». Pero, como también ha señalado la doctrina y la jurisprudencia, esto no significa que se produzca una extinción, vía condonación, de las deudas de la sociedad, ni que los bienes que permanezcan a nombre de la sociedad pasen a ser «res nullius». Esta postura ha sido así mismo seguida por este Centro Directivo (vid. Resolución de 14 de diciembre de 2016), manteniendo que incluso después de la cancelación persiste todavía la personalidad jurídica de la sociedad extinguida como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular, de forma que la cancelación de sus asientos no perjudica al acreedor, toda vez que se mantiene la aptitud de la sociedad para ser titular de derechos y obligaciones, mientras no se hayan agotado todas las relaciones jurídicas de la misma. La cancelación de los asientos registrales de una sociedad no es sino una fórmula de mecánica registral para consignar una vicisitud de la sociedad, que en el caso de liquidación es que se considere terminada la liquidación. Por ello, no impedirá la ulterior responsabilidad de la sociedad si después de formalizarse e inscribirse la escritura pública de extinción de la sociedad aparecieren bienes sociales no tenidos en cuenta en la liquidación (cfr. artículo 398 de la Ley de Sociedades de Capital). En cuanto al Tribunal Supremo, ha venido manifestando que en estos supuestos hay una situación de personalidad controlada, así Sentencias de 4 de junio de 2000 y de 27 de diciembre de 2011 que señala que como establece la doctrina más autorizada, al no haberse concluido el proceso liquidatorio en sentido sustancial, aunque sí formal, los liquidadores continuarán como tales y deberán seguir representando a la sociedad mientras surjan obligaciones pendientes o sobrevenidas, máxime cuando la inscripción de cancelación en el Registro Mercantil, no tiene efecto constitutivo, sino meramente declarativo. Una vez concluido el concurso, la Ley Concursal, en el supuesto del deudor persona jurídica el artículo 178.3 de la Ley Concursal, dispone su extinción y la cancelación de su inscripción. Sin embargo, la práctica judicial ha determinado el ámbito de aplicación del artículo 178.3 de la Ley Concursal, en la dirección de asimilar la situación de la persona jurídica a la de la persona física haciendo extensible a la primera la posibilidad de que los acreedores puedan reclamar el pago de sus deudas, el auto de la Audiencia Provincial de Barcelona de 9 de febrero de 2012 señala «la extinción de la personalidad jurídica que dispone el artículo 178.3 de la Ley Concursal en el supuesto de que se declare la conclusión del concurso por inexistencia de bienes, y el consiguiente cierre de la hoja registral, debe entenderse como una presunción de extinción de la sociedad a favor o en garantía de terceros de buena fe (evitando así que la sociedad deudora e insolvente pueda seguir operando en el tráfico), pero, de un lado, resulta inoperante respecto de los acreedores subsistentes, ya que éstos, según dispone el mismo art. 178 en su apartado 2, podrán iniciar ejecuciones singulares contra el deudor persona jurídica (pese a la declaración de extinción y a la cancelación registral)». En los casos de simultánea declaración y conclusión del concurso por insuficiencia de masa activa, el denominado «concurso exprés» el juez habrá de limitarse a aplicar artículo 176.bis. de la Ley Concursal y «a partir de ahí, que sean los órganos sociales los que, conforme a la legislación societaria procedan a disolver y liquidar la mercantil, para posteriormente extinguir la misma», lo que además enlaza con el criterio jurisprudencial de continuación de la personalidad jurídica de la sociedad, si bien modalizada en los términos antes expuestos, hasta su liquidación material. En definitiva una interpretación sistemática y congruente con la subsistencia de la personalidad jurídica de la sociedad extinguida conduce a considerar que no hay inconveniente para que el acreedor inicie o en su caso continúe ejecuciones singulares en reclamación de sus deudas, ya que de no considerarse así se produciría una exoneración del deudor persona jurídica como consecuencia de la extinción, con el siguiente perjuicio a los acreedores y el correlativo beneficio para los socios que recibirían los bienes y derechos que aun figurasen en el activo libres de deudas. Cabe destacar además que el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho sólo está previsto, con determinados requisitos, para la persona física (artículo 178.bis de la Ley Concursal). En el supuesto de este expediente, la registradora entiende que ha de acreditarse que no ha tenido lugar la reapertura del concurso, pero si eso hubiese ocurrido aparecería la sociedad como concursada en el Portal de Resoluciones Concursales y en el Registro Mercantil, además, tratándose de declaración de concurso y simultáneo cierre del procedimiento por falta

de bienes, está claro que el juez de lo Mercantil ha entendido que lo procedente son las ejecuciones aisladas y que no concurren los presupuestos para la reapertura. Cuando la insuficiencia de masa se acredita en una fase más avanzada del concurso corresponderá a la administración concursal, como se regula en el artículo 176 bis.2 de la ley en relación con el artículo 145.3 de la misma ley cuando señala: «Si el concursado fuese persona jurídica, la resolución judicial que abra la fase de liquidación contendrá la declaración de disolución si no estuviese acordada y, en todo caso, el cese de los administradores o liquidadores, que serán sustituidos por la administración concursal, sin perjuicio de continuar aquéllos en la representación de la concursada en el procedimiento y en los incidentes en los que sea parte». Sin embargo, nada señala la norma cuando la apertura y conclusión del concurso se producen de manera simultánea, de forma que no hay administración concursal designada. Por todo ello deberá procederse conforme a la regulación establecida en la Ley de Sociedades de Capital, ya que concluido el concurso cesa la aplicación de los preceptos de la Ley Concursal, y cesa la prohibición de las ejecuciones aisladas, todo ello con sujeción al régimen de responsabilidad del 397 de la Ley de Sociedades de Capital y sin perjuicio de la posibilidad de que tanto los socios como los acreedores puedan conforme a las normas generales ejercitar cuantas acciones les asistan en defensa de sus intereses. Por todo ello, no es procedente requerir pronunciamiento judicial en torno a la inexistencia de solicitud de reapertura del concurso.9. Por lo que se refiere al tercer defecto de la nota de calificación, relativo a la existencia de discrepancias entre la certificación y la diligencia de constancia de hechos, en cuanto a las circunstancias personales del adjudicatario, está claro que en la certificación se le identifica como persona física, y en la diligencia como persona jurídica, sin que quede indubitado quien es el adjudicatario. Dado los importantes efectos que causa la inscripción (artículos 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, entre otros), debe calificarse con especial cuidado el contenido de la inscripción (artículo 21 de la Ley Hipotecaria), y no pueden permitirse supuestos de indeterminación, siendo además que las circunstancias personales de la persona a cuyo favor debe practicarse la inscripción, vienen perfectamente detalladas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, por lo que es imprescindible que se disipe cualquier duda o imprecisión en cuanto al futuro titular registral, por lo que respecto de este punto este Centro Directivo acuerda desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Para concluir, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora, en cuanto a los defectos números uno y tres, y estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto al defecto número dos. 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, 2 de septiembre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15557.pdf>

- R. 02-09-2019.- R.P. Soria N.º 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. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDE LA CANCELACIÓN DEL EMBARGO EJECUTADO AUNQUE NO LO DIGA EL MANDAMIENTO.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019, sobre la adjudicación directa y sobre cancelación de cargas posteriores a la que se ejecuta. R. 02.09.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Soria-1) (BOE 30.10.2019).

Resolución de 2 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación dictada por la registradora de la propiedad de Soria n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. En el recurso interpuesto por don A. G. A., abogado 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 Soria número 1, doña María Isabel de Salas Murillo, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo, 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 20 de febrero de 2019, acompañada de mandamiento de cancelación de cargas, dictada en expediente administrativo de apremio, se recogía de enajenación mediante subasta de una finca, procediéndose a su adjudicación directa, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación, y se ordenaba la cancelación de cargas, consecuencia de la ejecución. II. Presentada el día 8 de abril de 2019 la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Soria número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos de Identificación del Documento. Nombre autoridad Unidad de Recaudación-Agencia Tributaria. Población autoridad: Valladolid. N.º procedimiento: 421523301058 T. N.º entrada: 1040/2019. N.º Diario: 99. N.º asiento: 2944/0. Fecha calificación.: 24-04-2019. Isabel de Salas Murillo, registradora del Registro de la Propiedad de Soria número uno, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario calificó el presente documento según los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos. 1. Con fecha ocho de abril de dos mil diecinueve se presenta certificación del acta de adjudicación de los bienes mediante adjudicación directa de fecha 20-02-2019, de la Unidad de Recaudación-Agencia Tributaria, subasta número S2018R4786003008 y mandamiento de cancelación de cargas de 21-02-2019 habiendo sido practicado en este Registro asiento de presentación número 2944 del Diario 99.2. Se relaciona la celebración de subasta el 11-12-2018 sin decir su resultado y se continua su tramitación mediante el procedimiento de ejecución directa el 23-01-2019. Fundamentos de Derecho. 1. Las disposiciones transitorias 3.ª y 4.ª del Reglamento General de Recaudación excluyen la posibilidad de acordar la apertura del trámite de adjudicación directa en caso de que haya quedado desierta la subasta tras dos licitaciones, habiéndose celebrado la única que se menciona el 11/12/2018, es decir una vez producida la entrada en vigor de la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017 de 29 de diciembre en el RGR. Esta reforma implica que tras el 1 de enero de 2018 para aquellas subastas que hayan quedado desiertas, no cabe acudir a la adjudicación directa, sino que, por aplicación de las [sic] artículos 107, 109 y 112 del RGR debe procederse a la adjudicación de los bienes a favor de la Hacienda Pública o si este no se acuerda, al inicio de un nuevo procedimiento de enajenación mediante subasta; todo ello sin perjuicio de posibilidad de que la Administración acuerde la adjudicación directa al amparo de la letra c) del artículo 107 del RGR, es decir, en aquellos casos en que no sea posible o conveniente promover concurrencia, justificando las razones que motivan dicha adjudicación directa en el expediente. La congruencia de la resolución administrativa con

el procedimiento seguido y por ello, los trámites esenciales del procedimiento, llevan a calificar este extremo de las razones para el uso excepcional de la adjudicación directa y su constancia expresa en la certificación (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento). Asimismo, no consta la celebración de dos subastas desiertas para acudir a la adjudicación directa. Solo se mencionan una y no se dice si quedó desierta o no. Resolución. En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Puede no obstante el interesado o el notario o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación, y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al notario o funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. La presente calificación podrá (...) Soria, a 24 de abril de 2019 La Registradora, Fdo.: Isabel de Salas Murillo. III Contra la anterior nota de calificación, don A. G. A., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 5 de junio de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal: «El Abogado del Estado, en la representación que legalmente ostenta de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), de acuerdo con los arts. 551 de la L.O. 6/1985 del Poder Judicial y 103.8 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, formula, de conformidad con los arts. 323 y concordantes de la Ley Hipotecaria, recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de N.º 1 de Soria de fecha 24 de mayo de 2019 relativa a la certificación del acta de adjudicación de fecha 2 de febrero de 2019 emitida por la AEAT (Mesa de Subastas de Castilla y León. Expediente de enajenación S2018B4786003008) y presentada por los adjudicatarios para su inscripción (asiento de presentación 2944 del Diario 99), con base en los siguientes Fundamentos de Derecho—I—El recurso se interpone al amparo de los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria (LH). Está legitimada la AEAT 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. El recurso se interpone dentro del plazo de un mes previsto en el art. 326 LH, puesto que se ha tenido conocimiento de la calificación negativa por la comunicación efectuada por el propio Registro en fecha 6 de mayo de 2019.—II—La calificación recurrida deniega la inscripción de la adjudicación directa de un inmueble (vivienda unifamiliar de la calle [...] Soria), recaída en un procedimiento administrativo de apremio tramitado por la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT de Castilla y León (en ejecución de las diligencias de embargo 421523301058T y 42162330191X), porque la Registradora considera que no es posible tal inscripción al haber utilizado la AEAT como procedimiento de enajenación forzosa, el de adjudicación directa previsto en el art. 107 del Reglamento General de Recaudación (RGR), que considera derogado para el supuesto de hecho calificado. En concreto, fundamenta su decisión en que, a su juicio, tras la modificación de los artículos 107 y 112 del RGR operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, no cabe acudir al procedimiento de adjudicación directa de bienes a terceros en caso de que quede desierta su subasta con dos licitaciones, debiendo procederse a una nueva subasta o a su adjudicación a la Hacienda Pública, entendiéndose que tal previsión rige desde la entrada en vigor de este Real Decreto (1 de enero de 2018, según su disposición final única), de acuerdo con las disposiciones transitorias 3.ª y 4.ª del RGR. Y también porque en el caso planteado no consta la celebración de las dos subastas desiertas» que, a su juicio, se exigían en el RGR antes de su modificación para acudir a la adjudicación directa de bienes, pues "solo se menciona una y no se dice si quedó desierta o no". Por lo que, según se dice en su nota, "la congruencia de la resolución administrativa con el procedimiento seguido y por ello los trámites esenciales del procedimiento" llevan a la calificación negativa de la certificación de la AEAT presentada para inscripción.—III—1. El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral efectuado por la Registradora, con vulneración de los artículos 18 LH y 99 del RH que la regulan como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad. 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, 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 a 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. Y en el presente caso se cumplen todos estos requisitos ya que el acta de adjudicación de la vivienda que se pretende inscribir por los adjudicatarios se ha levantado por la Mesa de Subastas de la AEAT de Castilla y León en el seno de un procedimiento administrativo de recaudación de deudas tributarias en periodo ejecutivo que ha terminado con la enajenación forzosa del inmueble embargado mediante la forma de adjudicación directa, de acuerdo con lo previsto en el art. 69.2 y concordantes del RGR, por lo que es absolutamente coherente con el mismo. En este sentido, en

contra de lo que se afirma por la Registradora en su nota, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado la fase de subasta con dos licitaciones desiertas, cosa de la que se da fe en el acta levantada por la Mesa de Subastas de la AEAT de Castilla y León, la cual se acompaña a efectos acreditativos con el presente recurso gubernativo, y habiéndose cumplido previamente todos los trámites esenciales del procedimiento de enajenación (providencias de apremio, diligencias de embargo, anuncios de subasta, etc.) exigidos por el RGR, notificados todos ellos a los dos titulares registrales de la vivienda enajenada (cuota del 50% cada uno), quienes han podido hacer uso de los derechos que la Ley les confiere.<sup>3</sup> Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, la DGRN ha tenido ocasión de recordar 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 suspende la inscripción solicitada considerando (a nuestro juicio erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que desde el 1 de enero de 2018 no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa de bienes a terceros sino a una nueva subasta o a su adjudicación a la Hacienda Pública, lo que precisamente supone una valoración del procedimiento aplicado por la AEAT. Así, en la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN ha señalado lo siguiente.<sup>2</sup> 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.<sup>4</sup> Es decir, según la DGRN, los Registradores no pueden convertirse en revisores de toda la legalidad administrativa, enervando la "presunción de legalidad" de la actuación administrativa establecida en el art. 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que 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 desconociendo el "principio de autorutela declarativa" en cuya virtud es la propia Administración autora de sus actos la competente para revisarlos por motivos de oportunidad o legalidad, ya sea de oficio a través de su revocación o la declaración de nulidad de pleno derecho o lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados mediante los correspondientes recursos administrativos (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). "Juicio de legalidad" que está realizando en el caso planteado 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 que 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, sino solamente una "discrepancia" sobre las formas de enajenación permisibles dentro de ese procedimiento, basada en una discutible interpretación de unas disposiciones, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio (cosa 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 existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la función de calificación registral que ciertamente corresponde a los Registradores no permite examinar la legalidad de las normas aplicadas por la Administración emisora del documento sometido a calificación, ni corregir la interpretación realizada por ésta, pudiendo invocar en este sentido, por su similitud con el caso planteado y su reciente fecha, la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018 en la que, al enjuiciar la interpretación

de los artículos 670 y 671 de la LEC hecha por un Letrado de Administración de Justicia y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por él, se declara 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", concluyendo por ello 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».–IV–E1 segundo motivo del recurso es subsidiario, para el caso de que no se comparta el anterior y se entienda procedente entrar en el fondo del asunto, y se fundamenta en la interpretación incorrecta que, a nuestro juicio, se hace por la Registradora de las disposiciones transitorias 3a y 4a del RGR, de las que, en su opinión, se desprende que desde el 1 de enero de 2018 y tras la modificación operada por el Real Decreto 1071/2017 de los arts. 107 y 112 del RGR no cabe acudir al procedimiento de adjudicación directa de bienes "en caso de que haya quedado desierta la subasta con dos licitaciones" (lo que, según ella, tampoco consta en el caso planteado, aunque, como se ha dicho antes, sí se han celebrado dos licitaciones sin ninguna puja, conforme se acredita con el acta levantada por la Mesa de Subasta de la AEAT de Castilla y León). No se argumenta nada por la Registradora sobre el porqué de tal conclusión, limitándose a afirmarla sin más, pero a la vista de las disposiciones transitorias 3.ª y 4.ª del RGR que menciona y la fecha que señala (1 de enero de 2018) parece que considera que la disposición transitoria 4a, introducida en el RGR por el Real Decreto 1071/2017, se refiere sólo 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 únicamente estas normas las que se aplican a los procedimientos de enajenación iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018 fijado especialmente en esta disposición, mientras que el resto de preceptos del RGR que no regulan el desarrollo de las subastas (cosa que solo se hace en el art. 104 del RGR), sino sus "consecuencias", rige la regla general contenida en la disposición transitoria 3.ª del RGR (existente desde su aprobación), según la cual únicamente continúan regulándose por la normativa anterior los procedimientos de enajenación forzosa de bienes cuando el acuerdo de enajenación por subasta o el trámite de adjudicación directa– se hayan producido antes de la entrada en vigor de la modificación operada por el Real Decreto 1071/2017 (que efectivamente es el 1 de enero de 2018), lo que no es el caso ya que, como consta en el expediente administrativo, el acuerdo de enajenación mediante subasta es de fecha 16 de agosto de 2018 (y fue celebrada el 11 de diciembre de 2018 con dos licitaciones desiertas, razón por la que ese mismo día se acordó la continuación mediante adjudicación directa). Pues bien, a nuestro juicio, puede y debe rechazarse tal exégesis puramente literal, pues, si se interpretan las disposiciones transitorias 3.ª y 4.ª del RGR en relación con su contexto y de acuerdo con su espíritu y finalidad (como se ordena por el art. 3 del Código Civil), se llega a otra conclusión. Baste indicar que, desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación forzosa de bienes en dos categorías, considerando que las "sustantivas" entraron en vigor el 1 de septiembre de 2018 y las "accesorias" de desarrollo de las subastas y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018, y cabe interpretar, sin retorcimiento alguno de sus términos, que la disposición transitoria 4.ª del RGR se refiere a todo el "régimen global de subastas", en el que se incluyen tanto su desarrollo como las consecuencias que se producen en caso de quedar desiertas y, por tanto, la procedencia de la adjudicación directa de bienes como "forma de enajenación" subsidiaria, de manera que tal previsión debe entrar en vigor en la misma fecha señalada en esa disposición transitoria (1 de septiembre de 2018). Cabiendo recordar en este punto que la adjudicación directa, pese a que en ocasiones se la menciona como un procedimiento autónomo e independiente, no es más una "fase" de un mismo y único procedimiento de enajenación forzosa de bienes, cuya tramitación "continúa con esta 'forma' (de adjudicación directa) cuando no haya dado resultado la anterior de subasta, tal y como se desprende 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, por lo que lógicamente todas sus previsiones deben entrar en vigor al mismo tiempo y, más concretamente, el 1 de septiembre de 2018 fijado en la disposición transitoria 4.ª". En este sentido, en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 se refuerza claramente esta otra interpretación sistemática más razonable al indicar que "En términos generales se reestructuran los preceptos reguladores de las subastas... y se introducen una serie de modificaciones en relación con la normativa vigente... para (entre otras cuestiones) tener en cuenta que la participación en la subasta será en todo caso para medios electrónicos", razón por la que "se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas". Por otra parte, desde el punto teleológico, la supresión de la adjudicación directa como forma de enajenación posterior a la de subasta obedece, según la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017, al deseo de "simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo" (que se considera así un único y nuevo procedimiento por el legislador reglamentario), porque bajo el nuevo sistema electrónico de subastas se maximiza la participación en ellas y su agilidad, pues ya no se exige la presencia física de los lidiadores y la formulación y ordenación de ofertas se hace telemáticamente y durante un plazo de tiempo más alargado. Es decir, el espíritu y finalidad de la modificación llevada a cabo es claro: mejorar la concurrencia y evitar subastas desiertas, sin que sea necesaria ya para estos casos la forma de enajenación por adjudicación directa. Y, si ello es así, la entrada en vigor de esta modificación tiene que ser lógicamente al unísono, careciendo de sentido eliminar la posibilidad de acudir a las adjudicaciones directas en caso de que hayan quedado desiertas las subastas mientras no hayan entrado en vigor las normas que desarrollan su celebración electrónica. Por lo expuesto, solicita a la DGRyN que tenga por presentado este escrito, con los documentos adjuntos que se acompañan, lo admita y tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 24 de abril de 2019 efectuada por la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 1 de Soria, y por las razones que se exponen dicte resolución estimándolo, con revocación de la calificación recurrida y orden de practicar la inscripción interesada de la certificación del acta de adjudicación directa de la vivienda de la c/ (...) (Soria) de fecha 2 de febrero de 2019 emitida por la AEAT (Mesa de Subastas de Castilla y León) recaída en el expediente de enajenación S2018R4786003008. »IVLa registradora de la Propiedad de Soria número 1, doña María Isabel de Salas Murillo, emitió informe en defensa de la nota el día 6 de junio de 2019 y elevó 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:– En el seno del procedimiento de apremio administrativo, se celebró subasta el día 11 de diciembre 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 enero de 2019 la enajenación directa y la adjudicación del bien.– El bien adjudicado estaba valorado en 150.000 euros y fue adjudicado a don V. J. A. C. por 60.100 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 5 de julio 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, suprime la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes 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 de la registradora 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 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.<sup>3</sup> 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 resultados 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.<sup>4</sup> 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 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 cuanto a la idea de que el 1 de septiembre de 2018 únicamente entran en vigor las normas formales reguladoras de las subastas, pero no la normativa de fondo afectante a las mismas, 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 lo que se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entraran en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, pues 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 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 mejoran 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 proceda 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 150.000 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad de 60.100 euros, es decir el 40'07% 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 el 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. 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, 2 de septiembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15558.pdf>

– R. 02-09-2019.– R.P. Cádiz N<sup>o</sup> 1.– **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas (por ejemplo, R. 08.02.2019 y R. 07.06.2019), invocando que «el principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribía la indefensión (cfr. art. 24 C.E.), 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 (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al art. 1 LH) si no consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata (arts. 20, 40 y 82 LH). De ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el art. 100 RH, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro». R. 02.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cádiz-1) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 2 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación dictada por la registradora de la propiedad de Cádiz n.º 1, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo. En el recurso interpuesto por don F. O. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cádiz número 1, doña María Cristina de Santa-Pau Fernández Moscoso, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo. Hechos I Mediante mandamiento judicial dictado por doña I. G. G., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cádiz., se decretó el embargo de las fincas registrales número 22.266 y 25.180 del Registro de la Propiedad de Cádiz número 1. Los autos de ejecución de títulos judiciales se siguen a instancia de don F. O. G. contra doña L. A. H. Tanto la finca 22.266 como la finca 25.180 se encontraban inscritas a favor de los cónyuges don L. A. O. y doña J. H. M. II Presentado dicho mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad de Cádiz número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada N.º: 1028/2019. Juzgado: Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Cádiz. N.º autos: Ejecución Títulos Judiciales 7/2017. Antecedentes de hecho: Con fecha tres de abril del año actual fue presentado en este Registro de la Propiedad el documento que consta en el encabezamiento, habiendo sido retirado por el presentante el día diecisiete siguiente y devuelto a este Registro para su anotación el día veintiséis del mismo mes y año. En el día de la fecha el referido documento ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la anotación, con arreglo a lo siguiente: Fundamentos jurídicos: Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose su calificación a los extremos determinados en dichos artículos y tratándose de documentos judiciales se extiende además a la competencia del Juzgado y Tribunal y a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. Segundo. Con arreglo a lo

dispuesto en los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 de su Reglamento se denegará la anotación por figurar inscrita la finca a favor de persona distinta del deudor. Tercero. El precedente mandamiento se dirige contra Doña L. A. H., encontrándose las fincas 22.226 [sic] y 25.180 inscritas a favor de los cónyuges Don L. A. O. y Doña J. H. M., para su sociedad conyugal, personas distintas de la demandada. Parte dispositiva: Calificado el mandamiento, a la vista de los libros del registro y de los fundamentos de derecho expresados, deniego la anotación, por el defecto insubsanable siguiente. Por figurar dichas fincas 22.226 [sic] y 25.180 inscritas a favor de personas distintas de la demandada. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Cádiz, a quince de Mayo de dos mil diecinueve (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).» III Contra la anterior nota de calificación, don F. O. G. interpuso recurso el día 5 de junio de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «Hechos: Primero. Que con fecha 3 de abril de 2019, fue presentado en dicho Registro de la Propiedad documento procedente del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de los de Cádiz, en autos 7/2017 sobre procedimiento ejecutivo, siendo el ejecutante quien suscribe y la ejecutada Doña L. O. G. con DNI (...). Segundo. En dicho documento judicial, el cual obra en el expediente administrativo y nos remitimos en aras de economía procesal, por parte de la Sra. Letrada de la Administración de Justicia, entregaba mandamiento al Sr. Registrador con indicación expresa en su parte dispositiva sobre las fincas que se decretaba el embargo y de los que se tenía conocimiento de la propiedad de la ejecutada. Concretamente se fijaba la finca registral (vivienda) n.º 22.266 y la finca registral (garaje) n.º 25.180. Fundamentos de Derecho: I Competencia. En cuanto a la competencia, es competente el órgano al que tengo el honor de dirigirme por ser el mismo que dictó la resolución que ahora se impugna, tal como dispone el artículo 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. II Legitimación. Ostento plena legitimación para interponer el presente recurso toda vez soy directamente afectado por la resolución impugnada y, en consecuencia, titular de un interés directo, personal y legítimo. III Procedimiento. En cuanto a formalidades procedimentales, el presente recurso cumple con los requisitos que exigen expresamente los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asunto de fondo. La resolución dictada vulnera la normativa Registral y su propio Reglamento, por cuanto el Sr. Registrador comete el grave error, dicho con el máximo respeto, de denegar la anotación sobre una finca que no corresponde con la decretada vía judicial. Y esto es así, en base a que la finca registral que debe de dar anotación es la n.º 22.266 y no la 22.226, como ha sido el caso presente. Si se muestra conformidad con la finca 25.180.» IV La registradora emitió informe el día 16 de junio de 2019, reconociendo que en la nota de despacho se cometió el error material de hacer constar como número de finca respecto de la que se denegaba el embargo la 22.226 y no la finca 22.266 que figuraba en el mandamiento, manteniéndose en lo demás en la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 105 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero, 18 y 31 de mayo y 1 julio de 2011, 10 de febrero de 2012 y 21 de noviembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1986, 23 de abril de 2014 y 21 de septiembre de 2017. 1. Se debate en el presente recurso si puede anotarse un mandamiento de embargo sobre fincas inscritas a nombre de personas distintas de los ejecutados. El recurrente entiende que la finca registral sobre la que debe practicarse la anotación de embargo es la número 22.266 y no la 22.226 que se expresa en la nota de calificación. La registradora en su informe reconoce que en la nota de despacho se cometió el error material de hacer constar como número de finca respecto de la que se denegaba el embargo la 22.226 y no la finca 22.266, que es a la que correctamente se refiere el mandamiento, manteniéndose en lo demás en la nota de calificación por figurar esta finca a nombre de persona distinta del ejecutado. 2. Antes de entrar en el fondo del asunto debe resolverse la cuestión previa de la rectificación de la nota de calificación registral, pues la registradora en su informe reconoce que se ha cometido un error en la nota de calificación en cuanto a la numeración de la finca respecto de la cual se ha denegado la anotación de embargo. Cabe recordar aquí que existe un trámite de reforma de la calificación registral durante la tramitación del recurso. Así el artículo 327 párrafos sexto y séptimo establecen que «el Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizara la inscripción. Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior». Debíó por tanto la registradora haber rectificado su calificación y habérselo notificado al recurrente, para que en su caso desistiera del recurso y no haber tratado este asunto en sede de informe, teniendo en cuenta además que en él no pueden alegarse nuevas circunstancias distintas las expresadas en la nota de calificación. 3. Por razones de economía procesal, entendiéndo que no es un vicio que determine la nulidad radical del procedimiento seguido y sin perjuicio de lo que pueda acordarse, procede entrar en el fondo del asunto. Desde un punto de vista sustantivo debe confirmarse la nota de calificación registral (una vez rectificadas en cuanto a la numeración) pues las fincas a las que se refiere el mandamiento figuran inscritas a nombre de personas distintas de los ejecutados. Es doctrina reiterada de este centro directivo que el principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribela indefensión (cfr. 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, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen 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 éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata (artículos 20, 40 y 82 Ley Hipotecaria). 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. 4. Finalmente debe recordarse al recurrente que el recurso contra las notas de calificación no se rige por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como él invoca en el escrito de interposición, sino por la legislación hipotecaria (artículos 322 y siguientes). En efecto, respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto, resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde

este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto -artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa-; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus Resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad); d) la Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral; f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento, y g) en concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo. Esta doctrina ha sido lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo números 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, 959/2011, de 10 febrero de 2012, y más recientemente por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido. Por tanto, como han afirmado las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de abril de 2014 y 21 de septiembre de 2017, esta jurisprudencia obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Dijimos entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debemos reiterar, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (cfr. artículo 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad -aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación-, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa -las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble- son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cfr. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1.º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)». En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación 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, 2 de septiembre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15559.pdf>

- R. 03-09-2019.- R.P. Palma de Mallorca Nº 11.- **USUFRUCTO; EL DONANTE PUEDE RESERVARSE EL USUFRUCTO Y LA FACULTAD DE DISPONER DEL MISMO POR TESTAMENTO. DONACIÓN; EL DONANTE PUEDE RESERVARSE EL USUFRUCTO Y LA FACULTAD DE DISPONER DEL MISMO POR TESTAMENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 08.08.2019. R. 03.09.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 11) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 3 de septiembre 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 Palma de Mallorca n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 11, don José Miguel Bañón Bernad, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, el día 31 de diciembre de 2018, con el número 1.181 de protocolo, don M. R. G. «dona la nuda propiedad de las fincas descritas, reservándose el usufructo y el derecho a disponer por testamento del mismo a favor de su cónyuge, doña C. I. D. C., a su hijo don R. A. R. D., que acepta la donación». II Presentada el día 10 de mayo de 2019 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo su calificación jurídica, el precedente documento, que fue presentado según resulta de la etiqueta de presentación de este Registro extendida en el mismo, siendo su fecha efectiva el día diez de mayo del año dos mil diecinueve, ha sido inscrito, en cuanto a la finca descrita en el apartado segundo del Expositivo al Tomo 6.453, Libro 1.367 de Palma Sección 2, Folio 152, Finca 26.896, Inscripción 5.ª Única finca en la demarcación de este Registro. Consta en dicha inscripción la adquisición de la nuda propiedad de esta finca por Don R. A. R. D., y la reserva del usufructo vitalicio a favor de Don M. R. G. (...) No se ha hecho constar en la inscripción practicadas el inciso (...) que se relaciona como sigue "...y el derecho a disponer por testamento del mismo -usufructo- a favor de su cónyuge doña C. I. D. C.", por los siguientes: Fundamentos de Derecho: Dicho inciso no constituye expresamente un Usufructo Sucesivo entre los consortes de conformidad al Artículo 521 del

Código Civil, sino que únicamente hace constar la mera facultad para disponer del usufructo tras la muerte del donante en testamento, y conforme a lo dispuesto en el Artículo 513 del Código Civil: "El usufructo se extingue: 1.º Por muerte del Usufructuario". A su vez tampoco se hace constar dicho inciso, de conformidad al principio de especialidad registral del Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y el Artículo 51 de su Reglamento. Contra esta calificación podrá (...) Palma a dieciséis de mayo del año dos mil diecinueve.—El Registrador». Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 6 de junio de 2019 mediante escrito en el que expresaba los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero. En la actualidad debería haberse ya superado la vieja polémica sobre si los derechos y cargas inscribibles en el Registro de la Propiedad son un numerus clausus o un numerus apertus, y establecida como la correcta esta última alternativa. En efecto, no se trata de que solo sean inscribibles en el Registro los negocios típicos o contemplados expresamente por las leyes, sino, al contrario, todos los negocios jurídicos son merecedores de inscripción, siempre que tengan trascendencia real, salvo que se opongan a las leyes o a lo que resulte de los asientos previos del propio Registro. Por ello, la fundamentación jurídica del reparo del Registrador está mal estructurada, por cuanto alude a que «dicho inciso no constituye expresamente un usufructo sucesivo entre los consortes conforme al art. 521 del Código Civil», cosa que ciertamente no constituye, pero sin que eso tenga que significar, de ninguna manera, que se oponga a dicho artículo o que dicho artículo prohíba un pacto como el contenido en la escritura. No habiendo, pues, norma imperativa a la que se oponga el pacto, no hay motivo alguno para denegar su constancia registral. Por otro lado, la reserva de la facultad de disponer del usufructo encaja con toda naturalidad dentro de lo previsto en el artículo 639 del Código Civil. En efecto, si bien dicho artículo se refiere a la posibilidad de que el donante se reserve «la facultad de disponer de algunos de los bienes donados, o de alguna cantidad con cargo a ellos», siguiendo la conocida máxima jurídica de quien puede lo más puede lo menos, si el donante podría haberse reservado la facultad de disponer de todas las facultades inherentes al dominio, no se entendería que, pudiendo hacer eso, no pudiera reservarse la facultad de disponer solo de alguna o algunas de las facultades del dominio, como lo es el usufructo, o cualquier otro derecho real limitado incluido en el haz de facultades de que consta la plena propiedad. Segundo. Parece que el Registrador sostiene que lo que resulta contrario a la ley es la posibilidad de que se transmita un derecho extinto, sobre la argumentación de que el usufructo (salvo si es sucesivo) se extingue por el fallecimiento del usufructuario y, por tanto, no puede ser transmitido por el usufructuario mediante testamento. Pero tal teoría es manifiestamente errónea, y, de prevalecer, haría caer por tierra toda la institución hereditaria, puesto que, dado que una vez fallecida una persona ya no es titular de ningún derecho ni obligación, sería imposible transmitirlos una vez producido su óbito. Precisamente la esencia y el sentido jurídico de la institución testamentaria se basa en que una persona puede disponer en vida la transmisión de los derechos y obligaciones de que sea titular en el momento del fallecimiento. Siendo titular el usufructuario, en el presente caso, de un usufructo que lleva asociada, por el pacto constitutivo de dicho usufructo, la facultad de disponer del mismo en favor de cierta persona concreta, su cónyuge, no se ve motivo alguno por el cual no pueda hacerlo. Por otro lado, la interpretación del Registrador daría lugar a que lo previsto en el artículo 639 del Código Civil («pero, si muriere [el donante] sin haber hecho uso de este derecho, pertenecerán al donatario los bienes o la cantidad que se hubiese reservado») no incluiría el caso en el que el donante hiciese uso de la facultad de disponer mediante testamento, cosa que ni tiene amparo textual en el citado precepto ni tiene lógica o sentido jurídico alguno. Tercero. Quedaría, por último, un posible motivo que pudiera apoyar la denegación de la inscripción. Aunque el Registrador no alude al mismo y, por tanto, no podría introducirse ya en este momento, por la prohibición de la reformatio in peius, no parece ocioso hacer una consideración al respecto. Se trata de dilucidar si el inciso cuya inscripción ha sido denegada, tiene o no trascendencia real pues, no la tuviese, no sería inscribible. Pero la trascendencia real del inciso es evidente. En efecto, de no hacerse constar registralmente la facultad del usufructuario de disponer mediante testamento del usufructo en favor de su cónyuge, tal facultad quedaría fuera del Registro. En esa situación, si el nudo propietario transmitiese la finca, o constituyese hipoteca sobre la misma, inscrito el derecho del adquirente o del acreedor hipotecario, ya no podría ser invocado el ejercicio por parte del usufructuario de su derecho a disponer del usufructo mediante testamento, y el tercer hipotecario quedaría a salvo de esta disposición, que resultaría inefectiva. De ahí la gran importancia que tiene, en el presente caso, que la reserva de la facultad de disponer del usufructo por parte del usufructuario tenga constancia registral, para que quede garantizada la efectividad de dicha facultad en el caso de que el usufructuario decidiese ejercitarla, pues el tercer adquirente, al adquirir, ya lo haría siendo conocedor (en virtud de la publicidad registral) de la facultad de disposición del usufructuario, pudiendo el beneficiario de la disposición hacerla valer frente al adquirente posterior. Cuarto. Ciertamente, los otorgantes de la escritura podrían haber establecido, en vez de la facultad de disposición del usufructuario donante de la nuda propiedad de dicho usufructo mediante testamento, un usufructo sucesivo en favor del cónyuge, formalizando así un negocio típico (art. 521 CC). Pero no lo han hecho así porque los efectos jurídicos en ambos casos son muy distintos, puesto que el usufructo sucesivo sería un negocio con efectividad presente, mientras que la facultad de disponer del usufructo mediante testamento en favor de persona determinada es una posibilidad futura, sin efectos en el momento presente. Por otro lado, la constitución del usufructo sucesivo no sería libremente revocable por el primer usufructuario, mientras que, en tanto no fallezca, el usufructuario puede usar de su facultad por testamento y, si en un momento posterior cambia de opinión, bien puede mediante nuevo testamento cambiar sus disposiciones. O sea, que siendo tan diferentes las consecuencias jurídicas en ambos casos, bien pueden, en el libre ejercicio de su voluntad dispositiva, los otorgantes de la escritura configurar su voluntad como mejor les convenga, sin necesidad de ajustarse a disposición alguna del Código civil, siempre y cuando no contravengan ninguna norma imperativa de este o cualquier otro cuerpo legal. En todo caso, aunque el negocio formalizado en la escritura careciese de tipicidad legal, no carece de tipicidad reconocida por la doctrina. Así, Pedro Ávila Navarro, Notario y Registrador de la Propiedad, en su obra conocidísima y utilizadísima en el ámbito notarial "Formularios Notariales" (Ed. Bosch, 2012) contiene en su tomo II, página 621, el formulario número 30.07, que precisamente titula "Disposición mortis causa del usufructo", como reconocimiento no solo de la validez de tal pacto, sino de su uso con relativa frecuencia, especialmente, como en el caso de la escritura de que aquí se trata, en favor del cónyuge, para salvaguardar, a pesar de la donación del bien, el usufructo del cónyuge viudo en caso de darse la premoriencia del donante. Y aunque pudiera argumentarse que Ávila Navarro solo reconoce la validez y legalidad del pacto, pero no su inscribibilidad, esta va de suyo, pues si no fuese inscribible el pacto, cualquier inscripción de derechos transmitidos por el nudo propietario e inscritos antes del fallecimiento del usufructuario primitivo, dejaría sin efectividad práctica alguna el citado pacto, como ya se ha argumentado. Así las cosas, entra en juego con todo su vigor la Regla Sexta del artículo 51 del Reglamento Hipotecario (curiosa y contradictoriamente aludido por el Registrador en su calificación negativa para fundamentar esta), del que subrayarnos lo que aquí interesa: "Sexta.—Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de



todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso las estipulaciones cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real". Y, como ya se ha argumentado extensamente en los párrafos precedentes, la trascendencia real del pacto es manifiestamente evidente». IV Mediante escrito, de fecha 26 de junio de 2019, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 348, 392, 467, 469, 470, 480, 513, 521, 523, 594, 609, 639, 640, 647 y 1648.2.º del Código Civil; 2, 9, 11, 23, 37, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 7 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de octubre de 1919, 25 de junio de 1943, 2 de junio de 1952 y 27 de mayo de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 1966, 5 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987, 21 de enero de 1991, 4 de marzo de 1993, 6 de marzo de 2001, 9 y 11 de julio de 2005, 4 de mayo de 2009, 14 de junio de 2010, 21 de diciembre de 2011, 19 de diciembre de 2013, 10 de abril de 2014, 25 de febrero de 2015, 18 de febrero de 2016, 17 de abril de 2017 y 24 de enero y 8 de noviembre de 2018. 1. Por el presente recurso se pretende, respecto de una finca concreta, la inscripción de una escritura mediante la cual el propietario de determinadas fincas dona a su hijo la nuda propiedad de aquéllas, reservándose a favor de su esposa el usufructo y el derecho a disponer por testamento del mismo. El registrador suspende la inscripción del derecho que se atribuye a la esposa del donante para disponer por testamento del usufructo referido porque no se constituye expresamente un usufructo sucesivo entre los consortes conforme al artículo 521 del Código Civil, sino que únicamente hace constar la mera facultad para disponer del usufructo tras la muerte del donante en testamento, y conforme a lo dispuesto en el artículo 513 del Código Civil el usufructo se extingue por muerte del usufructuario. 2. Debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de «*numerus apertus*» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de trascendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.º del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «*erga omnes*» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc. (cfr. Resoluciones de 5 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987 y 4 de marzo de 1993, entre otras). Concretamente, respecto del usufructo, este Centro Directivo ha afirmado «que nuestro derecho acoge y ampara el principio de la autonomía de la voluntad en la configuración de los derechos reales, especialmente de los tipificados, salvo las concretas limitaciones que emanan de normas imperativas o de la propia estructura del derecho real afectado, lo que se traduce en el asentamiento y el reconocimiento del postulado de la libre configuración y desenvolvimiento de un derecho real típico, como es el usufructo, y por ello de las distintas titularidades que concurren en torno al gravamen usufructuario, sea éste único o plural, sucesivo o simultáneo, puro o expectante o condicional, sin más límite que la concurrencia de una causa justificativa, es decir, que obedezca a una razón económica o goce de racionalidad económica, y que respete, sin desdibujarlo, el esquema o estructura básica de la institución» (Resolución de 21 de diciembre de 2011). Es cierto que, como afirma el registrador en su calificación, según el artículo 513.1.º del Código Civil, el usufructo se extingue por fallecimiento del usufructuario. Pero este carácter vitalicio del usufructo no es esencial al mismo; no cabe entender dicha norma como estructural de tal derecho e imperativa, como resulta de la regulación legal del mismo, que admite la pervivencia de la desmembración del dominio en usufructo y nuda propiedad aun después del fallecimiento del usufructuario (cfr. artículos 467, 469, 521 y 640 del Código Civil). Así lo ha admitido el Tribunal Supremo que, en Sentencia de 2 de junio de 1952 afirmó que «como enseña la jurisprudencia de esta Sala, el usufructo es un derecho eminentemente personal, extinguido por la muerte del usufructuario a no ser que por excepción que permite el artículo 469 del citado Cuerpo Legal el título constitutivo autorice su transmisión a ulteriores personas». También ha admitido el Alto Tribunal que en el título constitutivo del usufructo se establezca un plazo de duración superior a la vida del usufructuario, permitiendo su transmisión a otras personas (vid. Sentencia de 1 de octubre de 1919). Desde el punto de vista estructural, no se ve obstáculo que impida al constituyente del usufructo disponer que en caso de fallecimiento del usufructuario no se extinga el usufructo sino que consiente la transmisión de este derecho todavía desgajado del dominio. 3. En el presente caso, también opone el registrador el principio de especialidad registral conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Debe tenerse en cuenta que, como afirmó esta Dirección General en la Resolución de 14 de junio de 2010, en un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dispone el artículo 51.6.ª del Reglamento Hipotecario, que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Como ha expresado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 2009, la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros. Más recientemente, este Centro Directivo en la Resolución de 25 de febrero de 2015, considera que «(...) el principio de especialidad o determinación (...), según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, exige que no exista atisbo de duda sobre los elementos esenciales del derecho real inscrito, (...), sin que el registrador pueda hacer deducciones o presunciones, ya que la oscuridad de los pronunciamientos registrales puede acarrear graves consecuencias para la seguridad del tráfico porque quien consultase los asientos del Registro no podría conocer por los datos de los mismos cuál es el alcance, contenido y extensión del derecho inscrito». Esta exigencia aumenta en relación con los derechos atípicos que se puedan constituir al amparo del principio de la autonomía de la voluntad. El poder de configuración de nuevos derechos reales basado en la autonomía de la voluntad para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social tiene en este sentido dos límites, uno negativo y otro positivo. En razón del primero, como señaló la citada Resolución de 14 de junio de 2010 recogiendo abundante doctrina anterior, se impone como fundamental límite «el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con

carácter general, su inmediatidad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado». O como afirma la Resolución de 4 de marzo de 1993, y ha reiterado recientemente la de 19 de diciembre de 2013, en este ámbito la autonomía de la voluntad «tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc.». Y en virtud del límite positivo, se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para lograr el amparo registral (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) en los derechos reales atípicos, por definición, no puede integrarse por la aplicación supletoria de las previsiones legales –cfr. Resolución de 10 de abril de 2014–. 4. Hechas las anteriores aclaraciones sobre la posibilidad de modalizar en el título constitutivo el derecho de usufructo ampliando la duración del mismo más allá de la muerte del usufructuario, ningún reparo existe para que, al constituirlo el donante por vía de «deductio», el mismo constituyente se reserve la facultad de disponer del mismo, no ya por acto «inter vivos» (cfr. artículos 480 del Código Civil y 107 de la Ley Hipotecaria) sino por testamento. De lo pactado en la escritura calificada resulta que tal como ha sido configurado el derecho de usufructo reservado por el constituyente con esa facultad de disponer del mismo «mortis causa» se respetan los límites estructurales de todo derecho real. Y con su reflejo registral la inmediatidad, absolutividad, reipersecutoriedad, preferencia y exclusión propias de los derechos reales quedan aseguradas, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.º de la Ley Hipotecaria y en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, en tanto en cuanto cualquiera que sea el propietario poseedor de las fincas referidas podrá el donante no solo ejercitar el usufructo sino también el «ius disponendi» sobre el mismo en su testamento. Por otra parte, no puede negarse que esa misma configuración del usufructo tenga justificación (la «razón guisada» a la que se referían las Partidas respecto de las prohibiciones de disponer). Como afirma el recurrente, es lícito que el constituyente del usufructo, frente a la posibilidad de disponer con efectos de presente el usufructo sucesivo en favor de su cónyuge (vid. artículos 469 y 521 del Código Civil), prefiera reservarse la posibilidad de transmitir a éste vía testamentaria –y con eficacia «erga omnes»– el usufructo que se ha reservado al donar la nuda propiedad de las fincas referidas. 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, 3 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15560.pdf>

- R. 02-09-2019.- R.P. Madrid N.º 11.- **COMPRAVENTA: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL VENDEDOR.** No puede inscribirse una elevación de público de documento privado de compraventa de una finca inscrita a nombre de persona distinta del vendedor; esa inscripción se produjo en virtud de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en el procedimiento de ejecución de la hipoteca inscrita con anterioridad a la venta, hipoteca en que el el ahora comprador dice subrogarse. Sobre la imposibilidad de inscripción, ver art. 20 LH y art. 198 RH. El registrador objetaba a demás «la imposibilidad de admitir como medio de pago del precio pactado la subrogación en una hipoteca ya cancelada y por lo tanto inexistente al tiempo de dicha subrogación»; la Dirección también confirma el defecto, puesto que la alegada actuación de la compradora como subrogada no consta «ni de los antecedentes de la ejecución hipotecaria, ni de la escritura calificada, ni del mismo recurso». R. 03.09.2019 (Perman Inversores, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 3 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la propiedad de Madrid n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado. En el recurso interpuesto por doña M. J. C. T., abogada, en nombre y representación de «Perman Inversores, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado. Hechos I Mediante escritura, de fecha 21 de febrero de 2019, autorizada por el notario de Madrid, don Jaime Recarte Casanova, con el número 952 de protocolo, se procedió a elevar a público por la magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia número 50 de Madrid, por rebeldía de la demandada «Interbarajas 2004, S.L.», y la sociedad «Perman Inversores, S.L.», el contrato privado celebrado por ambas entidades mercantiles. II Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral: Antecedentes de hecho: Primero. Escritura pública otorgada el 21/02/2019 con protocolo n.º 952/2019 otorgada ante el Notario de Madrid, Jaime Recarte Casanova fue presentada en este Registro el día 22/02/2019 motivando el asiento 1147 del Diario 61, Entrada 713/2019, acreditada la preceptiva presentación y pago del impuesto devengado el pasado 8 de marzo de 2019 con nota acreditativa de la presentación acompañada del modelo carta de pago de la autoliquidación del impuesto. Segundo. En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: Fundamentos de Derecho: 1. La finca transmitida en el documento privado de venta elevado a público en la presente escritura consta inscrita a favor de Harri Hegoalde 2, S.A., persona distinta del vendedor aquí representado. Dicha inscripción se ha producido en virtud de Decreto de Adjudicación y mandamiento de Cancelación de Cargas dictados en el procedimiento de ejecución de la hipoteca inscrita con anterioridad a la venta, y en la que ahora el comprador dice subrogarse. Dicha ejecución hipotecaria se ha tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, autos números 558/2015, procedimientos en los que se notificó como titular posterior al titular de la anotación de demanda dictada en el procedimiento tramitado para la presente elevación a público de documento privado de venta. Anotación posterior que fue cancelada en virtud del mandamiento de cancelación de cargas dictado en el mismo procedimiento. En base a todo lo expuesto, no cabe acceder a la inscripción solicitada por constar inscrita la finca a favor de persona distinta del transmitente, por aplicación directa de los principios hipotecarios de legitimación y tracto sucesivo, art. 38 y 20 LH. Aunque este defecto por sí solo impide la inscripción solicitada, se advierte también la imposibilidad de admitir como medio de pago del precio pactado la subrogación en una hipoteca ya cancelada y por lo tanto inexistente al

tiempo de dicha subrogación, de conformidad principio de especialidad art 9 LH 51 RH y 254 LH. Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación: Doña Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad n.º 11 de Madrid acuerda: Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los antecedentes de hechos y fundamentos de derecho señalados, y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los efectos advertidos. No se practica anotación de suspensión al no haber sido solicitada al mismo tiempo de la presentación. Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y 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. Contra la presente calificación (...) El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Belén Merino Espinar registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 11 a día catorce de marzo del año dos mil diecinueve.» III Solicitada nota de calificación sustitutoria correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Móstoles número 4, don Alejandro Forero San Martín, quien, con fecha 9 de mayo de 2019 confirmó la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 11. IV Contra la nota de calificación sustituida, doña M. J. C. T., abogada, en nombre y representación de «Perman Inversores, S.L.», interpuso recurso el día 4 de junio de 2019 en el que expuso: «Hechos: Primero. En noviembre del 2014 se presenta demanda en solicitud de Elevación de Escritura Pública del contrato de compraventa de (...) sita en (...), contra la mercantil Interbarajas 2004, S.L. La demanda es admitida a trámite en fecha 12 de enero del 2015, Juzgado de Primera Instancia n.º 50, Autos 1471/2014 recayendo Sentencia el 22 de noviembre del 2016, estando declarada en rebeldía la parte demandada Interbarajas 2004, S.L. La Sentencia condena a la empresa Interbarajas 2004, S.L., a elevar a escritura pública el contrato de compraventa (...) Segundo. Con fecha noviembre del 2015 se tiene conocimiento mediante solicitud de la Nota Simple en el Registro que hay una Anotación de Embargo por el Ayuntamiento de Madrid, Recaudación Ejecutiva, Autos 28077670-29553784-3156317 seguidos contra Interbarajas 2004, S.L. En Reclamación de 1.173.283,32 € de principal, el embargo está inscrito el 18 de septiembre del 2015, donde figura que la plaza 66 objeto del procedimiento de elevación a pública del contrato de compraventa, está embargada. Es por lo que se solicita la Anotación Preventiva de demanda. Con fecha 21 de diciembre 2015 mediante Auto n.º 644/2015 se acuerda la solicitud de anotación y así consta en el Registro (...) Tercero. Con fecha abril del 2017, el Ayuntamiento nos hace un Requerimiento de mejora de la solicitud en Tercería de Dominio TD60/2015 CS28077670. Con fecha 11 de diciembre del 2017 se notifica la resolución de Tercería de Dominio en la que a la vista de la documentación aportada se estima acreditada la propiedad del inmueble objeto de embargo por mercantil distinta al obligado al pago, procediendo en consecuencia la estimación de la Tercería de Dominio al haberse acreditado que el 100% de la titularidad de la misma corresponde a Perman Inversores, S.L., procediendo al levantamiento del embargo [sic] (...) Cuarto. Con fecha 10 de mayo del 2017 se dita Auto y Decreto de ejecución donde se requiere a Interbarajas 2004, S.L.U, para que en el plazo de un mes proceda elevar a escritura pública el contrato de compraventa. La situación de declaración de rebeldía hace que se retrase la elevación de escritura pública del contrato hasta el 21 de febrero del 2019, que es cuando se realiza la escritura de Protocolización y Elevación a público del documento privado. Quinto. En fecha 10 de abril del 2018 en el Registro figuraba la anotación preventiva de demanda. Dicha anotación no estaba caducada, no se había terminado el procedimiento, no pudiéndose ser cancelada por quien no ha sido parte (...) Harri Hegoalde 2, S.A., no ha sido parte del procedimiento, en ningún momento por lo que no se podía cancelar la anotación preventiva de demanda. Sexto. Con respecto al pago, Interbarajas 2004, S.L., está desaparecida, ante la ausencia de receptor del pago, se intentó realizar la consignación en el juzgado, comunicarnos [sic] que no era posible, al no existir la mercantil, es por lo que se optó por la subrogación en el préstamo que gravaba la finca. Ante los hechos relacionados entendemos que de la aplicación del art. 38 de LH donde señala que la presunción de que lo inscrito en el Registro existe y pertenece al titular Registral. El Titular Registral que figura cuando se inicia el procedimiento de elevación escritura pública de la plaza de garaje (...) sita en (...), contra la mercantil Interbarajas 2004, S.L. es Interbarajas 2004, S.L. en noviembre del 2014. Cuando se solicita la anotación de la demanda en noviembre de 2015, en ese momento no estaba iniciada la ejecución Hipotecaria, además la ejecución hipotecaria no le hace Titular Registral, es por lo que entendemos que el Titular Registral sigue siendo en el momento de solicitud de la anotación de la demanda Interbarajas 2004, S.L., y este hecho se debía de haber tenido en cuenta cuando el banco inició la ejecución hipotecaria, y al constar en el Registro (...). Comunicada la interposición del recurso al notario de Madrid, don Jaime Recarte Casanova, como autorizante de la escritura calificada, expuso lo siguiente: «Informe que realiza el notario de Madrid Jaime Recarte Casanova a la interposición del recurso mencionado: La escritura autorizada por mí adolece de defectos que impiden la inscripción, provenientes de obstáculos registrales que impiden la misma, al aparecer como titular en el registro persona distinta de la transmitente. Al tratarse de un obstáculo registral (que se puso de manifiesto por este notario al momento de elevar a público el contrato de compraventa), no hay nada que alegar. El recurso gubernativo no es el cauce adecuado para solventar esta situación. Si el vendedor se considera con mejor derecho que el titular registral, por no tener según el carácter de tercero hipotecario, deberá acudir a la vía judicial, pero no al recurso gubernativo. En Madrid a 10 de junio de 2019.» VI La registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos, los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria; 198 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de septiembre de 2008 y 31 de octubre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de septiembre de 1999, 5 de abril de 2006, 5 de enero de 2008 y 6 de marzo de 2019. 1. El presente recurso tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por doña M. J. C. T., abogada, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado. Los defectos alegados por la registradora son dos, resumidamente: a) la finca transmitida en el documento privado de venta elevado a público en la presente escritura consta inscrita a favor de «Harri Hegoalde 2, S.A.», persona distinta del vendedor aquí representado. Dicha inscripción se ha producido en virtud de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en el procedimiento de ejecución de la hipoteca inscrita con anterioridad a la venta, y en la que ahora el comprador dice subrogarse, y b) la imposibilidad de admitir como medio de pago del precio pactado la subrogación en una hipoteca ya cancelada y por lo tanto inexistente al tiempo de dicha subrogación. Para la adecuada resolución de este expediente deben tenerse en cuenta el historial registral de la finca que, resumidamente, es el siguiente: – La finca registral 42.740 está constituida por uno de los elementos privativos de la división horizontal del edificio construido sobre la finca matriz registral 33.464 inscrita a favor de «Interbarajas 2004, S.L.» y gravada con hipoteca a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba» por su inscripción 2.ª modificada por nota al margen de la misma y por sus inscripciones 3.ª y

4.ª – Por la inscripción 2.ª, se inscribió sobre la finca registral 42.740 la distribución de la hipoteca que gravaba la finca matriz. – Con posterioridad, con fecha 8 de marzo de 2016 se practicó sobre dicha finca anotación de demanda, anotación letra A, ordenada en procedimiento ordinario número 1471/2014 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número de Madrid, como medida cautelar. – Con fecha 17 de octubre de 2016 se expidió certificación de cargas al amparo del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en ejecución de la hipoteca inscrita a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba», practicándose la preceptiva nota al margen de la inscripción 2.ª de Hipoteca. – La expedición de dicha certificación en el procedimiento de ejecución hipotecaria tramitado se notificó a «Perman Inversores, S.L.», como titular de la anotación de demanda posterior a la hipoteca ejecutada. – Con fecha 18 de febrero de 2019, inscripción 3.ª, se inscribió el decreto de adjudicación dictado en dicho procedimiento de ejecución hipotecaria, a favor de «Harri Hegoalde 2, S.A.» como cesionario del remate del adjudicatario «Cajasur Banco, S.A.U.», acreedor hipotecario ejecutante, previa inscripción a su favor por sucesión universal del préstamo hipotecario ejecutado; y, se procedió a la cancelación tanto de la hipoteca ejecutada como de la anotación de demanda letra A posterior en virtud de mandamiento de cancelación expedido en autos de la citada ejecución hipotecaria. – Con fecha 21 de febrero de 2019 tiene entrada en ese Registro y es presentada la escritura de elevación a público de contrato privado de venta objeto de la calificación recurrida 2. En relación con el primer defecto de la nota de calificación, el recurso no puede prosperar. Del historial registral se deduce, que tanto la inscripción de la hipoteca, como la posterior adjudicación consecuencia del procedimiento de ejecución hipotecaria, son de fecha anterior a la presentación de la escritura de elevación a público de documento privado a favor de «Perman Inversores, S.L.». De acuerdo con el principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos», siendo así que la finca consta inscrita a favor de «Harri Hegoalde 2, S.A.». De acuerdo con el principio de prioridad registral «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real», siendo así que la inscripción del derecho real de hipoteca, que es causa precedente de la adjudicación a favor de «Harri Hegoalde 2, S.A.», es anterior a la anotación preventiva de demanda a favor de «Perman Inversores, S.L.». En relación con la eficacia de la anotación de demanda debe afirmarse que se trata de una medida cautelar que tiene como finalidad dar publicidad registral a la existencia de un proceso judicial, de suerte que cualquier titular que en el futuro inscriba o anote su derecho en el Registro conozca la pendencia del litigio y se enerve la eficacia de la fe pública. El actor consigue de esta forma asegurar que la finca, cuando recaiga la sentencia, se encontrará en la misma situación registral que en el momento de practicarse la anotación. Como afirma el Tribunal Supremo en Sentencia de 31 de octubre de 2011: «la generalidad de la doctrina científica considera que [las anotaciones de demanda] protegen la retroactividad de la sentencia recaída en el pleito y llevan su eficacia hasta la fecha de la decisión, para evitar que, por el juego del artículo 34 de esta Ley, surja un tercero que impida la ejecución del fallo; el expresado medio concede un rango hipotecario al derecho real que, como resultado del litigio, pueda constituirse, con el aseguramiento de su retroactividad hasta el momento de la anotación, frente a terceros que, en tiempo intermedio, hayan inscrito algún derecho, quienes ya no serían de buena fe, pues, con la previa consulta en el Registro de la Propiedad, tendrían conocimiento de su existencia, y, por tanto, la de un juicio pendiente que provocar un fallo contrario a la adquisición posterior a su asentamiento registral, y da lugar a la resolución de la misma». Continúa afirmando este mismo fallo, con cita de la Sentencia de 22 de septiembre de 2008 de la misma Sala Primera: «La anotación preventiva de demanda (artículo 42.1.º LH) tiene por objeto el dar a conocer, mediante la publicidad de que gozan los asientos registrales, la existencia de un proceso pendiente que pueda afectar a algún derecho real que con anterioridad haya accedido al Registro, todo ello con la finalidad de evitar que la realización de ulteriores actos o negocios sobre dicho derecho puedan desembocar en el traspaso de su titularidad a un tercero en quien concurren todas las exigencias de los principios de buena fe (artículo 34 LH) y legitimación (artículo 38 LH) registrales, con la consiguiente producción de los radicales efectos de irrevindicabilidad anudados a tal posición jurídica (...). El artículo 198 del Reglamento Hipotecario regula los efectos que la anotación de demanda tiene respecto de los titulares que hayan accedido con posterioridad al Registro: «Tomada la anotación preventiva de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en ésta. La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante, no sólo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscribe, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación. La anotación de demanda se cancelará en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, y al margen de la anotación se pondrá la oportuna nota de referencia. Cuando los asientos posteriores hubieren sido practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación de demanda, para cancelarlos será preciso que, en ejecución de la sentencia, el demandante pida la cancelación de tales asientos, y el Juez podrá decretarla, previa citación de los titulares de los mismos, conforme a los artículos 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si dichos titulares no se opusieren a la pretensión del ejecutante, en un plazo de treinta días. Cuando hicieren constar en el Juzgado su oposición, se seguirá el juicio por los trámites de los incidentes, y no se cancelará la anotación de demanda en tanto no recaiga resolución judicial firme». La simple lectura de este precepto conduce a la desestimación del recurso y a la confirmación de la calificación impugnada. En el presente caso la inscripción de hipoteca, que es causa de su adjudicación a favor de «Harri Hegoalde 2, S.A.» es anterior a la anotación preventiva de demanda a favor de «Perman Inversores, S.L.», lo que motivó que el mandamiento cancelatorio derivado de la ejecución ordenara su cancelación, que se realizó al amparo de lo dispuesto en los artículos 674 y 692.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribía la indefensión (cfr. 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, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen 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 éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata. De ahí que, como ya se ha señalado en el anterior fundamento de derecho, 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. De acuerdo con lo expuesto y de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 20, 38, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, para que la sentencia sea oponible al titular registral, «Harri Hegoalde 2, S.A.», es requisito esencial que el proceso se haya

dirigido contra sus respectivos titulares registrales. 3. Respecto del segundo defecto, en la escritura calificada no consta acreditado el medio de pago de las cantidades que quedaron aplazadas hasta su otorgamiento 1.673,54 euros en concepto del Impuesto sobre el Valor Añadido y 10.459,63 euros resto del precio para el que se pactó la posibilidad de pago mediante subrogación en la hipoteca que gravaba la finca y que es la ejecutada, o mediante cheque bancario. En base a las alegaciones del punto sexto del recurso, la propia recurrente reconoce que optó por la subrogación como medio de pago, por lo que debe entenderse que, desde la firmeza de la sentencia de 22 de noviembre de 2016, asumió tal condición, comunicó al banco su legitimación y procedió al pago de las cantidades adeudadas. Sin embargo, ni de los antecedentes de la ejecución hipotecaria, ni de la escritura calificada, ni del mismo recurso, resulta que el adquirente haya procedido en tal condición. 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, 3 de septiembre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15561.pdf>

- R. 03-09-2019.- R.P. Amposta 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. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDE LA CANCELACIÓN DEL EMBARGO EJECUTADO AUNQUE NO LO DIGA EL MANDAMIENTO.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019, sobre la adjudicación directa y sobre cancelación de cargas posteriores a la que se ejecuta. R. 03.09.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Amposta-1) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 3 de septiembre 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 Amposta n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. En el recurso interpuesto por don F. J. O. A., 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 Amposta número 1, don Juan Antonio Tamarit Serrano, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo, 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 20 de marzo de 2019, acompañada de mandamiento de cancelación de cargas, dictada en expediente administrativo de apremio, se recogía de enajenación mediante subasta de una finca, procediéndose a su adjudicación directa, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación, y se ordenaba la cancelación de cargas, consecuencia de la ejecución. II Presentada el día 4 de abril de 2019 la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Amposta número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento calificado: Con fecha 4 de abril de 2019, se ha presentado en este Registro, Certificado del Acta de Adjudicación, mediante adjudicación directa, junto a mandamiento de cancelación de cargas posteriores, expedido por la Agencia Tributaria de Valencia, expedido el 20 de marzo de 2019, que ha motivado el asiento número 1479 y 1480 del Diario 59. Calificación: Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y artículo 322 del Reglamento Hipotecario, pongo en conocimiento al fedatario/autoridad del citado documento que, en el día de hoy, ha sido calificado, y se ha/n observado el/los siguiente/s defecto/s que impide/n su despacho: Hechos: Se presenta certificación del acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa, con mandamiento de cancelación. No resulta la fecha en la que quedó desierta la subasta, pero de la diligencia por la que se insta al pago al adjudicatario en adjudicación directa consta que la subasta tuvo lugar el 28 de junio de 2018. Se aporta comunicación de suspensión de adjudicación por existir contrato de arrendamiento de 1 de agosto de 2013, para el ejercicio de los derechos de adquisición preferente por el arrendatario, pero no consta que se ha realizado la comunicación, ni la fecha de recepción de la comunicación por el arrendatario. Fundamentos de Derecho: 1. Tras la reforma del Reglamento General de Recaudación de 29 de julio de 2005 operada por Real Decreto de 29 de diciembre de 2017 desaparece la posibilidad de adjudicación directa tras la subasta desierta. La Disposición Transitoria 3.ª prevé en su apartado 1.º «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 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». Por tanto siendo la fecha de entrada en vigor el 1 de enero de 2018 y habiéndose celebrado la subasta con posterioridad no cabe acudir a la enajenación directa, sino, por aplicación de la redacción vigente de los artículos 107, 109 y 112 del Reglamento General de Recaudación en relación con la Disposición Transitoria 3.ª del referido Reglamento, 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. 2. No se acredita la realización y recepción de la comunicación al arrendatario en los términos previstos en el artículo 25 de la Ley de arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Amposta, a 25 de Abril de 2019 (firma ilegible) Fdo. D. Juan Antonio Tamarit Serrano.» III Contra la anterior nota de calificación, don F. J. O. A., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 7 de junio de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal: «El abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (en adelante, AEAT), en ejercicio de las facultades y representación que legalmente tiene atribuidas, (...) por medio del presente escrito formula, dentro de plazo, de conformidad con los artículos 323 y concordantes de la Ley Hipotecaria, recurso gubernativo ante dicho Centro Directivo, frente a la calificación negativa del registro de la Propiedad de Amposta n.º 1, de 29 [sic]-4-2019, notificada a esta Administración el 8 5-2019, relativa a la

certificación del acta de adjudicación directa de 21-3-2019, que ha motivado los asientos número presentación 1779 y 1480 del Diario 59, con base en los siguientes Hechos: Primero. En Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de la AEAT en Valencia, se ha tramitado procedimiento de enajenación de bienes, en virtud del expediente administrativo de apremio seguido contra Azuche Inmuebles SL, con NIF (...). Mediante diligencia de embargo n.º 461723332052N, de 4-5-2017 fue embargado, entre otros, el siguiente inmueble: Tipo de Bien: Vivienda Título Jurídico: Pleno dominio. Localización: CL (...) Sant Carles de la Rápita, Tarragona. Inscripción: Registro número 1 de Amposta, Tomo: 3768 Libro: 284 de Sant Carles de la Rápita, Folio: 9 Finca: 19131 Inscripción: 4 Valoración: 120.305,86 €. Cargas: No constan cargas. Descripción: Urbana: N.º 36. Vivienda señalada [sic] con el (...) del edificio sito en Sant Carles de la Rápita, con fachada (...). Está distribuida interiormente y en su parte trasera tiene una terraza ajardinada. superficie construida: 95,03 m2 y superficie útil: 82,49 m2 y la terraza ajardinada: 40,25 m2. Linda: entrando en la misma, por el frente, con vestíbulo general y escalera "a" derecha, T. y L. C.; izquierda, con porche y jardín comunitario y (...); y detrás, C/ (...) Segundo. Previos los trámites reglamentarios, el 16-4-2018 fue acordada la subasta del citado inmueble, señalándose para su celebración el 28-6-2018. Tercero. La subasta quedó desierta, iniciándose a continuación los trámites para su adjudicación directa, la cual se efectuó mediante acta de adjudicación directa n.º S2018R468600100701 de 27-11-2018, a favor de R. V. B., con NIF (...), y R. V. J., con NIF (...), por un importe de 50.500,00 €. La adjudicación fue notificada al arrendatario, a efectos del ejercicio de su derecho de tanteo, el 24-12-2018, sin que fuese ejercitado. Los adjudicatarios efectuaron el pago del precio de remate y, previo informe favorable del Servicio Jurídico de la AEAT, les fue entregada la certificación de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas posteriores. Cuarto. Presentada a despacho por el adjudicatario la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Amposta n.º 1, el 8-5-2019 ha tenido entrada nota de calificación desfavorable expedida por el citado Registro con los siguientes defectos subsanables: "(...)". El registrador hace suyas las conclusiones que resultan del Informe 1/2019 de la Comisión de Consultas Doctrinales del Colegio de Registradores sobre la interpretación que ha de darse a las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta del Reglamento General de Recaudación, en relación con los supuestos de adjudicación directa tras subasta declarada desierta después del 1 de enero de 2018. En cuanto al defecto relativo a que no se acredita la comunicación de la adjudicación al arrendatario, le fue notificada a este, a efectos del ejercicio de su derecho de tanteo, el 24-12-2018, sin que fuese ejercitado. Fundamentos de Derecho: Primero. Exceso calificación registral con vulneración arts. 18 LH y 99 RH.1. 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". Entendemos 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 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 el documento es coherente con el procedimiento elegido por la Administración Pública (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 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 podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificarlos todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el fundamento de la calificación que ahora se recurre es la posible utilización (si no se acredita por esta Administración el inicio del procedimiento con anterioridad al 1 de enero de 2018) de 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 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 este no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración. Sin embargo, precisamente, esto es lo que se realiza en la nota impugnada, en la que el registrador deniega la inscripción solicitada por considerar (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 o la de 29 de julio de 2016), 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 v 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, 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 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 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 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 revisarla 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 tras una subasta desierta ya no se pudiera acudir al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que el uso de este 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 aplicación al presente caso, por lo que no puede el registrador calificar si la Administración ha optado correctamente por él 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. Segundo. Errónea interpretación Disposiciones Transitorias tercera y cuarta del RGR.1. 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. Pues bien, consideramos que la interpretación sistemática y teleológica de las normas de derecho transitorio, y que debe primar sobre la interpretación literal, nos debe conducir a la solución contraria. De acuerdo con la interpretación literal sostenida por 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, el criterio del registrador conduce a que estos expedientes les resulte aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas que la desarrolla. 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, se maximiza la concurrencia y agilidad de las subastas, 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 lo que 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 que quede desierta la subasta cuando aún no regían las formas de desarrollo electrónico, 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 prevista por el propio legislador. Por último, consideramos desacertada la interpretación sistemática realizada por el registrador en su nota, según la cual 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. Olvida el registrador que 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). Tercero. Sobre el defecto de falta de acreditación de la notificación al arrendatario. En cuanto al defecto relativo a que no se acredita la comunicación de la adjudicación al arrendatario, consta en el expediente que le fue notificada, a efectos del ejercicio de su derecho de tanteo, el 24-12-2018, sin que fuese ejercitado (...). Por lo expuesto, solicito que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación registral expuesta en el encabezamiento del presente escrito para que, tras la preceptiva tramitación, se dicte en su día resolución que estime las presentes alegaciones y disponga la revocación de la calificación permitiendo la inscripción de la adjudicación y nuevo titular de la finca.» IV El registrador de la Propiedad de Amposta número 1, don Juan Antonio Tamarit Serrano, emitió informe en defensa de la nota el día 11 de junio de 2019, en el que entendió subsanado el segundo de los defectos de su nota de calificación, relativo a la situación arrendaticia de la finca, y elevó 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. El segundo de los defectos de la nota de calificación, relativo a la situación arrendaticia de la finca adjudicada, no será objeto del presente recurso, por cuanto el registrador calificador, en su informe de defensa de nota, ha entendido subsanado el defecto en cuestión.2. En cuanto al primero de los defectos, 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 28 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 27 de noviembre de 2018 la enajenación directa y la adjudicación del bien.— El bien adjudicado estaba valorado en 120.305,86 euros y fue adjudicado a don B. R. V. por 50.500 euros.El registrador 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 28 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, suprime la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes 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».3. 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 que 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 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. 4. 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. 5. 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 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. 6. 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, pues 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 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.<sup>7</sup> 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». En este caso, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 120.305,86 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad de 50.500 euros, es decir el 41'98% 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 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 sponga 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 cuanto al primer motivo del recurso. 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, 3 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15562.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15563.pdf>

- R. 04-09-2019.- R.P. Lucena del Cid.- **OBRA NUEVA: DECLARACIÓN SOBRE FINCA RÚSTICA. OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN SOBRE SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN REQUIERE CERTIFICADO DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA FECHA.** Se hace una declaración de

obra nueva por antigüedad (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), sin licencia municipal y sobre una finca rústica. La registradora suspende la inscripción porque, según la aplicación informática sobre información territorial asociada a la parcela, esta tiene la calificación de «zona rural protegida municipal (forestal, paisajística, medioambiental)», y «no se acredita la fecha a partir de la cual se consideró protegido el terreno sobre el que se asienta la edificación, ya que la acción es imprescriptible en suelo no urbanizable protegido»; estima necesario «certificado municipal acreditativo de que la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística relativa a la edificación cuya inscripción se solicita ya estaba prescrita cuando el suelo sobre que se asienta fue calificado como especialmente protegido» (art. 230.5 230.5, L. 5/25.07.2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana). Dice la Dirección que «la Ley [del Suelo] sigue exigiendo que el registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición» (R. 06.05.2013), estima justificadas las dudas de la registradora, y reitera la doctrina de las R. 21.09.2016, R. 31.07.2018 y R. 13.12.2018, en el sentido de que, «si el suelo sobre el que se asienta la edificación tiene el carácter de suelo especial o protegido, debe suspenderse la inscripción hasta que se acredite por la Administración competente mediante la oportuna resolución si el suelo rústico es común o protegido, y, en este último caso, la fecha de la declaración de protección». R. 04.09.2019 (Notario Eduardo-José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Lucena del Cid) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 4 de septiembre 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 Lucena del Cid, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de declaración de obra nueva por antigüedad. En el recurso interpuesto por don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Lucena del Cid, doña Mónica Gamallo Rivero, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de declaración de obra nueva por antigüedad. Hechos: Mediante escritura autorizada por el notario de Castellón de la Plana, don Eduardo José Delgado Terrón, el día 6 de marzo de 2019, con el número 302 de protocolo, se formalizó la declaración de una edificación con destino a vivienda y almacén respecto a la finca registral número 1.282 del Registro de la Propiedad de Lucena del Cid, parcela 78 del polígono 12, finca rústica en el término de Figueroles, según descripción registral. Dicha declaración se otorgó sin acreditar licencia municipal e invocando la antigüedad de la edificación de 2008 acreditada por el certificado catastral descriptivo y gráfico, así como la superficie construida de 64 metros cuadrados de la vivienda y 4 metros cuadrados el almacén. II Presentada el día 22 de marzo de 2019 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lucena del Cid, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Tipo documento: Escritura Pública. Libro entrada: 389. Libro diario: N.º 2006 del Diario 45. Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, de la escritura de obra nueva otorgada en Castellón de la Plana, por su Notario don Eduardo José Delgado Terrón, el día 06/03/2019, con el número de protocolo 302/2019, presentada en este Registro el día 22/03/2019, por R. R., M. A., la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes hechos: Se solicita la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva antigua sobre terreno en zona rural protegida municipal (forestal, paisajística, medioambiental). Se suspende la inscripción por los siguientes defectos subsanables: - En relación con la finca registral n.º 1282 de Figueroles, no se acredita la fecha a partir de la cual se consideró protegido el terreno sobre el que se asienta la edificación. Esta circunstancia es básica para determinar si el declarante puede o no obtener la inscripción de su inmueble en el Registro de la Propiedad, ya que la acción es imprescriptible en suelo no urbanizable protegido. Fundamentos de Derecho. Conforme a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje de la comunidad Valenciana, en su artículo 230.5, relativo a las obras terminadas sin licencia o sin ajuste a sus determinaciones establece respecto del plazo de prescripción lo siguiente: “El plazo de quince años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificadas en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libre o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o sobre suelo no urbanizable sujeto a protección, respecto a los cuales no existirá plazo de caducidad de la acción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado”. El artículo 52 del RD 1093/97, de 4 de julio, permite la inscripción de las obras nuevas correspondientes a edificaciones terminadas siempre que se acredite, entre otras cosas, la fecha de la terminación de la obra, y que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiere podido incurrir el edificante. Este precepto ha de ser reinterpretado conforme a lo establecido en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. En dicho artículo se establece: “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 (...)”. En consecuencia, para poder inscribir las declaraciones de obras nuevas correspondientes a edificaciones terminadas en suelo no urbanizable, debe acreditarse que han transcurrido los plazos de prescripción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Dichas medidas de restablecimiento son imprescriptibles, en el caso del suelo no urbanizable protegido, por lo que las actuaciones que se hubiesen realizado en dicha suelo protegido, no podrán inscribirse, salvo que en la fecha en que se hubiese declarado la protección de dicho suelo ya se hubiese completado el plazo de prescripción vigente, en cuyo caso, el titular tendría derecho a que se le respete, como mínimo, con el régimen jurídico vigente aplicable al suelo al tiempo de cumplirse la prescripción. En el caso que nos ocupa, de la aplicación informática sobre información territorial asociada a la parcela, resulta su calificación de “zona rural protegida municipal (forestal, paisajística, medioambiental)”, siendo necesaria la aportación a este Registro de la Propiedad de certificado municipal acreditativo de que la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística relativa a la edificación cuya inscripción se solicita ya estaba prescrita cuando el suelo sobre que se asienta fue calificado como especialmente protegido. Resoluciones de la DGRN de 17 enero y 1 de marzo de 2012; 6 mayo 2013. Como consecuencia de lo expuesto se suspende la práctica de la inscripción solicitada. La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, y que la misma podrá el interesado (...) Lucena del Cid, veintiséis de marzo del año dos mil diecinueve La Registradora (firma ilegible) Fdo. Mónica Gamallo Rivero.» III Solicitada nota de calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad interina de Segorbe, doña Sonsoles Verdejo García, quien, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y atendiendo a los



artículos 18, 19 y 19 bis de la indicada ley, resolvió el día 7 de mayo de 2019 confirmar la calificación de la registradora de la Propiedad de Lucena del Cid.IVContra la anterior nota de calificación, don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, interpuso recurso el día 10 de junio de 2019 con base entre otros argumentos:En particular, la Resolución de 13 de diciembre de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando afirma que «debe rechazarse toda posición basada en la exigencia generalizada de previa certificación administrativa acreditativa bien de la naturaleza del suelo, bien de la propia prescripción de la acción de disciplina, pues sería del todo contrario al espíritu que inspira la redacción del citado artículo 28.4, en particular, tras la reforma por Ley 8/2013. Dicha acreditación previa de alguno de los presupuestos en los que se basa el precepto, carácter no demanial del suelo, o no afectado por servidumbres públicas o a un régimen urbanístico especial, sólo puede considerarse justificada cuando de la consulta de los distintos medios de calificación de que dispone legalmente el registrador, pueda resultar la incidencia de estas circunstancias impeditivas, siempre que lo exponga motivadamente en la nota de calificación y sin prejuzgar la competencia administrativa en la materia.(...) Como se ha argumentado, la exigencia de la intervención administrativa previa, que sería excepción al esquema de aplicación del artículo 28.4, debe obedecer a una motivación concreta y expresada en la nota de calificación, apreciada por los medios de que dispone válidamente el registrador, con referencia a los distintos presupuestos impeditivos de la aplicación del citado precepto, como tratarse de posible suelo demanial o suelo sujeto a un particular régimen de ordenación que determine la imposibilidad de que operen plazos de prescripción de medidas de protección de legalidad urbanística, según la ubicación geográfica que identifica la finca, lo que no sucede en el presente caso en que la calificación lo que requiere es precisamente la certificación administrativa previa acreditativa del hecho negativo de no tratarse de suelo de especial protección (certificación que en ausencia de la concreta motivación aludida está actualmente proscrita en nuestro Derecho), por lo que, en los términos en que se ha formulado, no puede mantenerse la calificación impugnada. Todo ello sin perjuicio de que, practicada la inscripción, se proceda por el registrador a la pertinente comunicación posterior a los órganos administrativos competentes, a quien corresponderá la calificación definitiva, en vía administrativa, de la finca y la edificación declarada y, en su caso, la adopción de las medidas protectoras de legalidad urbanística que sean oportunas (...).Considera el recurrente que no existe motivación concreta y expresada en la nota de calificación y que la calificación de «zona rural protegida municipal» carece de justificación suficiente, discutiendo la validez de la información asociada invocada por la registradora, así como la indebida aplicación de la legislación urbanística valenciana de 2014 a una obra terminada en 2008.VLa 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 DerechoVistos los artículos 202 de la Ley Hipotecaria 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; 224 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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 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 y 13 de diciembre de 2017 y 31 de julio y 13 de diciembre de 2018.1. Se plantea en este expediente si es inscribible una escritura por la que se formaliza declaración de una edificación con destino a vivienda y almacén respecto a una finca rústica, declaración se otorga sin acreditar licencia municipal e invocando la antigüedad de la edificación de 2008 acreditada por el certificado catastral descriptivo y gráfico, así como la superficie construida de 64 metros cuadrados la vivienda y 4 metros cuadrados el almacén.La registradora opone como defecto que no se acredita la fecha a partir de la cual se consideró protegido el terreno sobre el que se asienta la edificación, ya que la acción es imprescriptible en suelo no urbanizable protegido y como resulta de la aplicación informática sobre información territorial asociada a la parcela, resulta su calificación de «zona rural protegida municipal (forestal, paisajística, medioambiental)», siendo necesaria la aportación a ese Registro de la Propiedad de certificado municipal acreditativo de que la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística relativa a la edificación cuya inscripción se solicita ya estaba prescrita cuando el suelo sobre que se asienta fue calificado como especialmente protegido.El recurrente considera que debe aplicarse la doctrina de este Centro Directivo en cuanto a la no exigibilidad generalizada de previa certificación administrativa acreditativa bien de la naturaleza del suelo, bien de la propia prescripción de la acción de disciplina, pues sería del todo contrario al espíritu que inspira la redacción del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y que, en este caso particular, no existe la necesaria motivación concreta y expresada en la nota de calificación y la calificación de «zona rural protegida municipal» carece de justificación suficiente, discutiendo la validez de la información asociada invocada por la registradora, así como la indebida aplicación de la legislación urbanística valenciana de 2014 a una obra terminada en 2008.2. Como expone la Resolución de este Centro Directivo de 13 de diciembre de 2018 recordando la doctrina anterior «procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa, ya que, si bien, con carácter general, la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. art. 149.1.8.ª de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas [en este caso, a la Comunidad Valenciana] determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que estas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por estas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005; 4 de mayo de 2011; 8 de mayo de 2012, y 6 de mayo de 2013). Según se establece en la disposición final primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el artículo 20 –hoy art. 28 del Texto Refundido de 2015– tiene el carácter de

disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (art. 149.1.8 de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo). En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, como recuerda la Resolución de 30 de mayo de 2016, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para su lograr su registración, 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. Si bien, como señaló la Resolución de 22 de julio de 2014, de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, el instituto de la prescripción para declarar obras nuevas (acogido en el artículo 20.4 del 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. Como ha señalado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 5 de agosto de 2013), el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: vid. artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística, cuya definitiva apreciación debe quedar al ámbito procedimental administrativo o contencioso-administrativo. Por el contrario, el actual 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 (que se corresponde con el anterior artículo 20.4), tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha 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 los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro. Cumpliendo tales requisitos, ciertamente, puede resultar muy conveniente, pero legalmente no es imprescindible, aportar una prueba documental que certifique por parte del Ayuntamiento, como órgano competente en sede de disciplina urbanística, la efectiva prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ahora bien, todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio del presupuesto que configura la tipología del supuesto de hecho de la norma contenida en el artículo 28, número 4, del nuevo texto refundido de la Ley de Suelo, esto es, que se trate realmente 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», requisito que obviamente, al definir el ámbito de aplicación objetivo de la norma, habrá de verificarse por parte del registrador en su actuación calificadora. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2013: «El legislador sigue exigiendo que el registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el registrador, como afirmó la Resolución de 11 de diciembre de 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro (y, cabe añadir, del propio título calificado), que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. En este sentido, resulta también esencial debatir la posibilidad de utilizar medios de calificación o de prueba que no consten en el Registro para determinar la inclusión de la finca en cuestión dentro de una determinada zona de especial protección. 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 (artículo 18 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, 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 reconoció la Resolución de 1 de julio de 2015, 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 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 con 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–. 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. Las dudas existentes sobre tal afectación, siempre que estén justificadas, deberán solventarse mediante la resolución de la Administración competente que aclare la situación urbanística de la edificación. Así se compatibiliza el régimen del artículo 28.4, basado en la no exigencia general de previo título habilitante y la comunicación posterior a la Administración, con la necesaria preservación respecto a la actividad edificatoria, evitando distorsiones en su publicidad registral, del suelo de dominio o interés público –cfr. Resolución de 27 de febrero de 2014 y artículos 30.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y 15 y 16 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas–, como el propio artículo deja a salvo. En el caso de la Resolución de 1 de marzo de 2016, si bien pudieron estimarse fundadas las dudas del registrador, si se atendía a la localización de la parcela según su referencia catastral, conforme al sistema de información urbanístico de la Comunidad Valenciana, del que resultaba la situación de suelo no urbanizable protegido, en ese supuesto se estimó el recurso por atender a la antigüedad de la edificación según certificación técnica, anterior a la norma que impuso un régimen de imprescriptibilidad al suelo no urbanizable de protección, quedando la edificación declarada, en principio, en un régimen jurídico de fuera de ordenación o asimilado –de modo similar al caso resuelto por la Resolución de 28 de febrero de 2015–, sin prejuzgar en ningún caso la competencia administrativa –vid. también Resolución de 30 de mayo de 2016–. Por su parte, en el caso de la Resolución de 21 de septiembre de 2016, al igual que en la de 31 de julio de 2018 o la de 13 de diciembre de 2018, si bien se admitió que si el registrador tiene dudas –debidamente justificadas– sobre si el suelo sobre el que se asienta la edificación tiene el carácter de suelo especial o protegido, debe suspenderse la inscripción hasta que se acredite por la Administración competente mediante la oportuna resolución si el suelo rústico es común o protegido, y, en este último caso, la fecha de la declaración de protección, el recurso fue estimado dado que en la calificación impugnada el registrador no había alegado duda alguna sobre tal extremo, ni sobre que resulte tal situación atendiendo a la localización de la parcela según su referencia catastral o su ubicación geográfica, sin que constara en el folio de la finca ni en la documentación aportada (por ejemplo, a través de la anotación preventiva de la correspondiente incoación de expediente sobre disciplina o restauración de la legalidad urbanística o a través de la constancia registral de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca), el carácter de suelo no urbanizable protegido de la parcela sobre la que se declaraba la edificación. 4. En el caso particular de este expediente, se discute la procedencia de inscribir por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, una escritura de declaración de obra con destino a vivienda y almacén, terminada en 2008 según se acredita por certificación catastral, en suelo descrito en el título y en el Registro como rústico, en la Comunidad Valenciana. De especial interés para el caso de esta legislación urbanística, resulta la Resolución de 30 de mayo de 2016 que, para un supuesto de obra terminada antes de 1990, recuerda que la fecha de terminación de la edificación, acreditada por medio idóneo, será determinante, en primer lugar, para definir que norma urbanística es aplicable desde el punto de vista sustantivo –cfr. Resolución de 28 de febrero y 1 de julio de 2015–. Así razona la Resolución: «(...) En el ámbito de la Comunidad Valenciana, si la obra se terminó, según el certificado, antes de 1990, momento en el que se considera legalmente cometida la infracción de realizar una construcción sin licencia, resulta aplicable la Ley estatal del Suelo de 1976 y el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Disciplina Urbanística, cuyo artículo 31 dispuso el plazo de un año desde la terminación de la obra para iniciar el respectivo procedimiento de restauración de legalidad urbanística, pues únicamente en actos de edificación o uso del suelo que se realizaran sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres, no había limitación de plazo –artículo 40–. Debido a ello, al tiempo de entrar en vigor la nueva ley urbanística que impone la imprescriptibilidad en el suelo no urbanizable protegido –en el caso valenciano, el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, artículo 255– el plazo concedido a la Administración para restablecer la

legalidad se encontraba agotado, por lo que el renacimiento de una acción ya extinguida supondría evidentemente la aplicación retroactiva de la disposición o, en su caso, de la nueva situación urbanística, en claro perjuicio del administrado. Recuérdese en este punto la doctrina de esta Dirección General sobre la retroactividad en sede de obras o incluso segregaciones consolidadas por antigüedad –vid. Resoluciones de 11 de marzo de 2014 y 15 de enero, 5 de mayo y 1 de julio de 2015–, acorde con la posición del propio Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo, al admitir la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley (...). En definitiva, justificada por los medios previstos en el artículo 28.4 de la ley de Suelo que la antigüedad de la edificación es anterior a la vigencia de la norma que impuso un régimen de imprescriptibilidad al suelo no urbanizable de protección –en el caso de la legislación valenciana el Real Decreto Legislativo 1/1992–, o incluso, a la propia calificación urbanística de suelo de protección, cabe admitir la aplicación del citado precepto estatal aun tratándose de suelos de especial protección, quedando la edificación declarada, en principio, en un régimen jurídico de fuera de ordenación o asimilado –de modo similar al caso resuelto por la Resolución de 28 de febrero de 2015–, a falta de la resolución de la Administración urbanística competente, que deberá dictar tras la comunicación posterior a la inscripción, que en este caso habrá de hacer el registrador, al Ayuntamiento respectivo y a la Comunidad Autónoma, haciendo constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expida, la práctica de dicha notificación –artículos 28.4 y 65.3 de la actual norma estatal–. Sin embargo, tratándose de edificaciones terminadas desde la vigencia del Real Decreto Legislativo 1/1992 –en la Comunidad Valenciana–, no cabrá su consolidación por antigüedad en dicha clase de suelos, por tanto, tampoco su inscripción, salvo que se pruebe fehacientemente que la obra se terminó antes de la propia clasificación urbanística como suelo de especial protección en cuyo caso cabría invocar una regla de irretroactividad de norma restrictiva de derechos. En el presente expediente, como apunta acertadamente el recurrente, la legislación aplicable al tiempo de la terminación de la obra en 2008, es la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, cuyo artículo 224 establecía un plazo de prescripción de cuatro años de la acción de restablecimiento de legalidad urbanística, si bien, el apartado cuarto señalaba que el plazo de cuatro años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre suelo no urbanizable protegido, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior. Es decir, en esta clase de suelo no cabe, bajo la vigencia de la citada ley, la consolidación de obras por antigüedad ni, por tanto, su inscripción al amparo del artículo 28.4 de la Ley de suelo.5. Justificado en los argumentos precedentes la improcedencia de aplicar el artículo 28.4 de la Ley de Suelo estatal a edificaciones cuya terminación se efectúa bajo la vigencia de norma de imprescriptibilidad en suelo de especial protección, como es el caso de este expediente, sólo resta analizar si está suficientemente justificado en la nota de calificación la incidencia del citado régimen urbanístico especial. La registradora se basa en la aplicación informática sobre información territorial asociada a la parcela, resulta su calificación de «zona rural protegida municipal (forestal, paisajística, medioambiental)», información de carácter público en los visores cartográficos que la Comunidad Autónoma tiene a disposición de los ciudadanos por medios electrónicos –cfr. disposición adicional primera 1.c) de la Ley de Suelo–, información que, por otra parte, el notario autorizante puede obtener directamente de la Administración competente –cfr. artículo 27.4 de la Ley de Suelo–. En el presente supuesto, pueden estimarse fundadas las dudas de la registradora, si se atiende a la localización de la parcela según su referencia catastral, conforme al sistema de información urbanístico de la Comunidad Valenciana, del que resulta la situación de suelo no urbanizable protegido, información urbanística a priori sin garantía de vigencia y sólo de valor informativo a falta del respectivo certificado administrativo –cfr. artículo 25.4 y disposición adicional primera del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; vid. no obstante, las sentencias de 15 de abril de 2005, 4 de julio de 2006 y 19 de junio de 2014 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana–. Por lo que cabe confirmar el defecto en el sentido de acreditar de un modo fehaciente que el suelo sobre el que se asienta la edificación no corresponde a dicha calificación urbanística o, en caso de así serlo, que la calificación del suelo como de especial protección es posterior a 2008, la fecha de terminación de la obra según el certificado catastral. 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, 4 de septiembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15565.pdf>

- R. 04-09-2019.- R.P. Albacete Nº 4.- **DERECHO NOTARIAL: EFICACIA DE LA COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA LIMITADA A LA FINALIDAD PARA LA QUE SE EXPIDE.** Se trata de una escritura en la que el representante de una parte no acreditaba la representación, por lo que su eficacia quedó supeditada a la posterior ratificación de la representada. Esta ratificó, y se presenta traslado a papel de copia electrónica de la escritura de ratificación en la que figura que tal copia «solamente tiene validez para la finalidad respecto de la cual fue solicitada, que es la constancia de la ratificación y entrega a parte interesada». «El registrador señala como defecto que resulta necesario para la misma la remisión a este Registro de la copia autorizada electrónica de ratificación, para la finalidad de inscripción». La Dirección repasa el régimen de las copias electrónicas (arts. 17 LN y 224.4 RN), y especialmente la necesidad de constancia de la finalidad para la que se expide y de que «el traslado de la copia electrónica a papel sea utilizado de manera congruente con la finalidad para la que se ha expedido aquélla». Y concluye que «en el documento de traslado a papel de la copia resultan claramente la remitente y la destinataria, así como la finalidad (‘la constancia de la ratificación y entrega a parte interesada’), y debe entenderse que esa entrega se contempla a los efectos acreditar la ratificación también en orden a su presentación en el Registro para la inscripción». También afirmaba el registrador que la copia autorizada electrónica «tiene valor de testimonio y no de escritura pública, y conforme al art. 3 LH, para que pueda ser inscrita dicha ratificación, deberá estar consignada en escritura pública». La Dirección dice que «en el traslado a papel de la copia electrónica no concurren los presupuestos y características previstas para los testimonios en el art. 251 RN; [...] no puede entenderse que se trate de un mero testimonio». Ver los artículos citados sobre el régimen de la copia autorizada electrónica. Sobre eficacia ante el Registro del testimonio notarial, puede verse la R. 05.03.2013, que lo considera como no apto para el título

inscribible, pero sí para los documentos complementarios. R. 04.09.2019 (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Albacete-4) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 4 de septiembre 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 Albacete n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. En el recurso interpuesto por doña María Adoración Fernández Maldonado, notaria de Albacete, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Albacete número 4, don Julián Cuenca Ballesteros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada por la notaria de Albacete, doña María Adoración Fernández Maldonado, el día 29 de noviembre de 2018, se otorgaron las operaciones particionales causadas por la herencia de doña C. M. M. Interesa a los efectos de este expediente que uno de los comparecientes lo hizo además de, en su propio nombre y derecho, como representante de otra de las herederas, sin acreditarlo documentalmente, quedando supeditada la escritura a la posterior ratificación de la representada. Mediante escritura ante la notaria de Barcelona, doña María Armas Herráez, el día 30 de noviembre de 2018, la representada ratificó la escritura anterior. En el pie de copia electrónica trasladada a papel de la citada escritura de ratificación, figura lo siguiente: «Es copia autorizada electrónica exacta de su matriz, donde queda anotada. Yo, María Armas Herráez, Notario autorizante del documento, la expido conforme el artículo 17 bis 3 de la Ley del Notariado y 224.4 de su Reglamento, para su remisión a la Notario de Albacete, doña María Adoración Fernández Maldonado. Esta copia electrónica solamente tiene validez para la finalidad respecto de la cual fue solicitada, que es la constancia de la ratificación y entrega a parte interesada. En Barcelona, a treinta de noviembre de dos mil dieciocho. Doy Fe». Aparece en el documento en papel la firma de doña María Adoración Fernández Maldonado. II Presentada el día 2 de abril de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Albacete número 4, fue objeto de calificación negativa de fecha 16 de abril de 2019, de manera que, retirada la escritura, causó nueva presentación el día 6 de mayo de 2019 junto con el traslado a papel de la copia autorizada de la ratificación, y solicitada notificación de la calificación por la notaria autorizante, se le expidió el día 8 de mayo de 2019, la que, a continuación, se transcribe: «Entrada n.º 1093 del año 2019. Asiento n.º: 1.815 Diario: 153. Presentado el 02/04/2019 a las 10:48. Presentante: M. M., L. Interesados: don L. M. M. Naturaleza: Escritura pública. Objeto: herencia. Protocolo N.º: 2413/2018 de 29/11/2018. Notario: María Adoración Fernández Maldonado, Albacete. Examinada copia auténtica del precedente documento, se suspende la extensión del asiento solicitado por cuanto resulta: Hechos. En la referida escritura comparece don L. M. M., entre otros, en representación de doña N. R. M., sin acreditar la representación documentalmente, habiendo ratificado ésta en escritura otorgada el día 30 de noviembre de 2018 ante la Notaria de Barcelona doña María Armas Herráez, con el número 301 de su protocolo, conforme resulta de copia electrónica remitida a la Notaria autorizante de la escritura objeto de suspensión quién, además, testimonió el día 3 de diciembre de 2018, por traslado a papel de la misma, que se ha acompañado a la presentación del documento. Siendo de aplicación a mi juicio los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.º El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario que establecen la obligación del registrador de calificar la legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción. 2.º El traslado a soporte papel de la copia autorizada electrónica de su matriz, que ha sido remitida, con firma electrónica reconocida notarialmente, a doña María Adoración Fernández Maldonado, y no al Registro de la Propiedad, tiene valor de testimonio y no de escritura pública, y conforme el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, para que pueda ser inscrita dicha ratificación, deberá estar consignada en escritura pública. 3.º Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de julio de 2.017. En su consecuencia, se suspende la inscripción de la escritura por resultar necesario para la misma la remisión a este Registro de la copia autorizada electrónica de ratificación, para la finalidad de inscripción. La copia sólo será válida para la finalidad indicada, con vigencia de sesenta días. Contra dicha calificación (...) En Albacete, a dieciséis de abril de dos mil diecinueve. Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Albacete a día veinticuatro de Mayo del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, doña María Adoración Fernández Maldonado, notaria de Albacete, interpuso recurso el día 7 de junio de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho 1. (...) 2. En cuanto a los defectos alegados: – 1.º El art. 224.4.º párrafo 3.º del Reglamento Notarial sobre vigencia de las copias fue anulado por Sentencia T.S. (Sala 3.ª, Sección 6.ª) de 20 mayo 2008, de forma que las copias electrónicas no tienen vigencia limitada a 60 días, frente a lo que expresa la calificación. – 2.º La copia remitida por la Notario autorizante de la ratificación determina su finalidad: constancia de la ratificación y entrega a la parte interesada, conforme a lo dispuesto en los Artículos 17 bis.7 Ley Notariado y 224.2 del Reglamento Notarial. 3. Normas que fundamentan el recuso. – El Artículo 17 bis de la Ley del Notariado, norma con rango de Ley, determina con claridad el régimen de las copias autorizadas expedidas electrónicamente (...) Y el artículo 224.4 dice que las copias electrónicas, autorizadas y simples, se entenderán siempre expedidas a todos los efectos... por el notario titular del protocolo del que formen parte las correspondientes matrices y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubieren enviado (...) – El Reglamento Notarial en su art. 221, reiterando como no puede ser menos lo dispuesto en la Ley, dice que se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma... Las copias autorizadas pueden ser totales o parciales pudiendo constar en soporte papel o electrónico. – El artículo 224.2, en su segundo párrafo dice que “En la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad, y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz”. En el presente supuesto todos los actos se acomodan a los preceptos expuestos que regulan las formas públicas de los documentos notariales: la copia se expide con la finalidad de ratificación de una representación alegada, para su entrega a la parte interesada, dirigida a la notario autorizante de la escritura que se ratifica, que es quien expide el traslado a papel de la copia electrónica y la entrega para que surta todos sus efectos: esa copia cumple los requisitos de finalidad y destino exigidos por el art. 224.2 y es una escritura pública que, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria goza de pleno acceso al Registro de la Propiedad, registro público. 4.º El Registrador exige en su calificación que la copia autorizada electrónica se remita por el notario autorizante de la ratificación para la finalidad de inscripción. No existe razón jurídica alguna para esta petición. La copia autorizada electrónica remitida al notario autorizante de la escritura que se ha de ratificar, –con esa finalidad y para su entrega a los interesados como ya se ha expresado– se hace constar en la matriz ratificada, se traslada a papel por el notario destinatario y se entrega a los interesados que la necesitan tener en su poder, pues complementa su primera escritura de manera ineludible, acreditando la perfección del negocio jurídico para que despliegue todos sus efectos propios desde esa ratificación, incluyendo la imposibilidad de revocación ex art.1259 Código Civil. Ante cualquier Administración pública, Tribunales o particulares, existe

desde la ratificación un acto jurídico plenamente vinculante para todos los otorgantes y eficaz en la vida real extrarregistral, cuya existencia se acredita por medio de las copias autorizadas de herencia y de ratificación. Ahora bien, según la calificación, eso no sirve a un Registro que forma parte de la Administración pública, quien exige otra copia expedida con otros requisitos al margen del art.224.2 del RN: por el notario autorizante de la ratificación, pero con destino al Registrador y para la finalidad de inscripción. Esa exorbitante petición registral significaría que en casos como este serían precisas dos copias autorizadas al menos: una para los interesados, que el notario autorizante de la escritura a ratificar trasladaría a papel y, puesto que ese traslado no sirve al Registrador, se tendría que expedir otra para la inscripción, como pide la calificación, copia que, eso es claro, el Registrador no puede trasladar a papel con valor ni efectos de escritura pública. No hay precepto alguno en el que se ampare esa inexplicable petición de copia propia para el Registro. Los negocios jurídicos se perfeccionan fuera del Registro de la propiedad, cuya inscripción, de enorme valor, no es sin embargo constitutiva, por lo que, de seguir el argumento registral, si se quiere evitar expedir y asumir costes de dos copias, tendríamos que acudir al sistema del pasado siglo para comunicar actos notariales únicamente a través de mensajerías y correo postal, utilizando solo copias autorizadas en papel cuando todos los interesados en un instrumento notarial no coincidan al otorgamiento en el mismo tiempo y lugar. Miles de documentos se están ratificando cada año en un sistema ejemplar en su funcionamiento y eficacia (baste recordar todos los negocios jurídicos formalizados por SAREB o las muy numerosas transmisiones hechas por sociedades que han recibido inmuebles de entidades financieras en los que el auxilio notarial por medios telemáticos funciona sin problemas y los documentos ratificados son inscritos con copias autorizadas electrónicas trasladadas a soporte papel). El muy valioso art. 3 del Código Civil, ya en 1974 insistía en la forma en que se han de interpretar las leyes: "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 aquellas". En una realidad social como la presente en la que hasta la misma Administración Pública exige a numerosos sectores de la población tener direcciones de correo electrónico para recibir notificaciones en esta forma, ninguno de los dos cuerpos que vertebran la seguridad jurídica en el ámbito privado puede interpretar las normas de manera contraria a la agilidad y ahorro de costes que supone el uso de procedimientos telemáticos. Baste leer la nueva Ley del Contratos de Crédito Inmobiliario Art. 22 Forma y contenido de los contratos (...) 5.º Por último, la Resolución de 17 de julio de 2017, alegada por el registrador, trata un supuesto diferente: el traslado a papel de una copia autorizada de un poder hecho por un Notario es utilizado por otro Notario para acreditar la representación en un acto concreto.» IV Mediante escrito, de fecha 17 de junio de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 33 y 34 del Reglamento Hipotecario; 1, 17 y 17 bis de la Ley del Notariado; 166, 221, 224, 249, 251 y 264 del Reglamento Notarial; 98, 110 y 113 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, según redacción dada por el artículo 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 22 y la disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de marzo de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 4 de junio y 24 de octubre de 2012, 29 de octubre de 2013, 24 de febrero y 9 de julio de 2014, 14 de mayo, 14 de junio y 26 de noviembre de 2015, 29 de junio, 10 y 25 (1.ª y 2.ª) de octubre y 14 de diciembre de 2016 y 17 de julio 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: uno de los comparecientes lo hace además de en su propio nombre y derecho, como representante de otra de las herederas, sin acreditarlo documentalmente, quedando supeditada la escritura a la posterior ratificación de la representada; la representada ratificó la escritura y en el pie de copia de la citada escritura de ratificación figura lo siguiente: «Es copia autorizada electrónica exacta de su matriz, donde queda anotada. Yo, María Armas Herráez, Notario autorizante del documento, la expido conforme el artículo 17 bis 3 de la Ley del Notariado y 224.4 de su Reglamento, para su remisión a la Notario de Albacete, doña María Adoración Fernández Maldonado. Esta copia electrónica solamente tiene validez para la finalidad respecto de la cual fue solicitada, que es la constancia de la ratificación y entrega a parte interesada. En Barcelona, a treinta de noviembre de dos mil dieciocho. Doy Fe»; aparece en el documento en papel, la firma de la notaria receptora, doña María Adoración Fernández Maldonado. El registrador señala como defecto que resulta necesario para la misma la remisión a este Registro de la copia autorizada electrónica de ratificación, para la finalidad de inscripción. Lo fundamenta en que el traslado a soporte papel de la copia autorizada electrónica de su matriz, que ha sido remitida a la notaria, con firma electrónica reconocida notarialmente, tiene valor de testimonio y no de escritura pública, y, para que pueda ser inscrita dicha ratificación, deberá estar consignada en escritura pública. La notaria recurrente alega lo siguiente: que en el traslado a papel de la copia electrónica figura la finalidad de constancia de la ratificación y entrega a la parte interesada; que su valor y efectos son los de una copia autorizada; que la copia se expide con la finalidad de ratificación de una representación alegada, para su entrega a la parte interesada, dirigida a la notario autorizante de la escritura que se ratifica, que es quien expide el traslado a papel de la copia electrónica y la entrega para que surta todos sus efectos; que acredita la perfección del negocio jurídico para que despliegue todos sus efectos propios desde esa ratificación, incluyendo la imposibilidad de revocación; que la realidad social actual exige que el tráfico jurídico lo sea por vía telemática. 2. La regulación de las copias autorizadas electrónicas y su traslado a papel, tiene un régimen legal contenido en el artículo 17 bis de la Ley del Notariado que, en lo que interesa a este expediente, dispone lo siguiente: «3. Las copias autorizadas de las matrices podrán expedirse y remitirse electrónicamente, con firma electrónica avanzada, por el notario autorizante de la matriz o por quien le sustituya legalmente. Dichas copias sólo podrán expedirse para su remisión a otro notario o a un registrador o a cualquier órgano de las Administraciones públicas o jurisdiccional, siempre en el ámbito de su respectiva competencia y por razón de su oficio. Las copias simples electrónicas podrán remitirse a cualquier interesado cuando su identidad e interés legítimo le consten fehacientemente al notario. 4. Si las copias autorizadas, expedidas electrónicamente, se trasladan a papel, para que conserven la autenticidad y garantía notarial, dicho traslado deberá hacerlo el notario al que se le hubiesen remitido. 5. Las copias electrónicas se entenderán siempre expedidas por el notario autorizante del documento matriz y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubiese enviado, el cual signará, firmará y rubricará el documento haciendo constar su carácter y procedencia. 6. También podrán los registradores de la propiedad y mercantiles, así como los órganos de las Administraciones públicas y jurisdiccionales, trasladar a soporte papel las copias autorizadas electrónicas que hubiesen recibido, a los únicos y exclusivos efectos de incorporarlas a los expedientes o archivos que correspondan por razón de su oficio en el ámbito de su respectiva competencia. 7. Las copias electrónicas sólo serán válidas para la concreta finalidad para la que fueron solicitadas, lo que deberá hacerse constar expresamente en cada copia indicando dicha finalidad.» El

artículo 224.4 del Reglamento Notarial establece lo siguiente: «Las copias electrónicas, autorizadas y simples, se entenderán siempre expedidas a todos los efectos incluso el arancelario por el notario titular del protocolo del que formen parte las correspondientes matrices y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubiese enviado. Dichas copias sólo podrán expedirse para su remisión a otro notario o a un registrador o a cualquier órgano judicial o de las Administraciones Públicas, siempre en el ámbito de su respectiva competencia y por razón de su oficio. El notario que expida la copia autorizada electrónica será el mismo que la remita. En la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad, y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz. El traslado a papel de las copias autorizadas expedidas electrónicamente, cuando así se requiera, sólo podrá hacerlo el notario al que se le hubiesen remitido, para que conserven la autenticidad y la garantía notarial. Dicho traslado se extenderá en folios timbrados de papel de uso exclusivo notarial, con expresión de su nombre, apellidos y residencia, notario que expide la copia, fecha de su expedición y de traslado a papel y números de los folios que comprende, bajo su firma, sello y rúbrica. El notario destinatario de una copia autorizada electrónica podrá, según su finalidad: 1.º Incorporar a la matriz por él autorizada el traslado a papel de aquélla, haciéndolo constar en el cuerpo de la escritura o acta o en diligencia correspondiente. 2.º Trasladarla a soporte papel en los términos indicados, dejando constancia en el Libro Indicador, mediante nota expresiva del nombre, apellidos y residencia del notario autorizante de la copia electrónica, su fecha y número de protocolo, así como los folios en que se extiende el traslado y su fecha. 3.º Reseñar su contenido en lo legalmente procedente en la escritura o acta matriz o póliza intervenida. Una vez realizado el traslado a papel, el notario remitirá telemáticamente al que hubiese expedido la copia electrónica, el traslado a papel, para que aquel lo haga constar por nota en la matriz. La coincidencia de la copia autorizada expedida electrónicamente, con el original matriz, será responsabilidad del notario que la expide electrónicamente, titular del protocolo del que forma parte la correspondiente matriz. La responsabilidad de la coincidencia de la copia autorizada electrónica con la trasladada al papel será responsabilidad del notario que ha realizado dicho traslado. De conformidad con el artículo 17 bis de la Ley del Notariado, los registradores, así como los funcionarios competentes de los órganos jurisdiccionales y administrativos, destinatarios de las copias autorizadas electrónicas notariales podrán trasladarlas a soporte papel a los únicos y exclusivos efectos de incorporarlas a los expedientes o archivos que correspondan por razón de su oficio en el ámbito de su respectiva competencia (...).» Y del artículo 221 del Reglamento Notarial resulta lo siguiente: «Se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho. Igualmente, tendrán el mismo valor las copias de pólizas incorporadas al protocolo. Las copias deberán reproducir o trasladar fielmente el contenido de la matriz o póliza. Los documentos incorporados a la matriz podrán hacerse constar en la copia por relación o transcripción. Las copias autorizadas pueden ser totales o parciales, pudiendo constar en soporte papel o electrónico. Las copias autorizadas en soporte papel deberán estar signadas y firmadas por el notario que las expide; si estuvieran en soporte electrónico, deberán estar autorizadas con la firma electrónica reconocida del notario que la expide.» Toda esta regulación legal no termina de aclarar una cuestión esencial: si el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino puede ser utilizada exclusivamente por este o, por el contrario, es un documento susceptible de ser utilizado en el tráfico jurídico como una copia autorizada. En el Reglamento Notarial que, como hemos visto, dedica a las copias autorizadas electrónicas distintos preceptos (artículos 221, 224, 249, 264, ...), en el artículo 224.4, en su segundo párrafo, se recoge lo siguiente: «En la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad, y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz». Aparte de esta regulación, el Reglamento Notarial no contiene ninguna disposición expresa en la que no se permita o en la que se prohíba la posibilidad de que el traslado a papel de la copia autorizada electrónica se realice para entregarla al interesado y que este traslado pueda utilizarse para el tráfico jurídico general. Por lo tanto, se hace necesario interpretar la normativa existente, y según sea la interpretación, cabe, por un lado, entender que el notario únicamente puede trasladar a papel la copia en relación con otra escritura que el mismo notario va a autorizar, de modo que la copia trasladada a papel no puede circular en el tráfico, siendo esta opción la basada principalmente en la interpretación literal de la norma; o por el contrario, entender que, en el momento en que se traslade a papel, esa copia tiene entidad propia y puede ser objeto de circulación en el tráfico sin ningún impedimento, interpretación basada en la finalidad actual de la norma, o, lo que es lo mismo, en la realidad social del tiempo en que debe ser aplicada. 3. En cuanto a la interpretación de la normativa vigente, el artículo 3 del Código Civil dispone 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». En este punto, hay que recordar la indudable utilidad de disponer de un sistema de remisión electrónico seguro de los documentos notariales y que, como ocurre en tantos otros aspectos, el Reglamento Notarial, atendiendo a la realidad social, necesita una revisión en el modo en que circulan y se cotejan las copias autorizadas electrónicas, especialmente cuando afectan a personas o funcionarios no reconocidos como destinatarios en la normativa. Pues bien, en orden a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas las normas, y, a su espíritu y finalidad, conviene poner de relieve que la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en los artículos 110 y 113, recoge detalladamente la firma electrónica en el ámbito de los notarios y registradores de la Propiedad, dando importancia determinante y buscando el interés de la circulación del documento por medios telemáticos. Hay que recordar que estos preceptos tienen rango jerárquico normativo de ley y que solo en parte han sido adoptados por el Reglamento Notarial. Además, la literalidad no debe ser empleada como medio único para la interpretación, salvo que se trate de un caso al que pudiera aplicarse el aforismo romano de «in claris non fit interpretatio», algo que no acontece en el presente supuesto como reconoció este Centro Directivo en Resolución de 17 de julio de 2017 al afirmar que «la regulación legal no termina de aclarar la cuestión esencial que se plantea en este expediente (...)». En ese sentido de adaptar las normas a la realidad social, la Administración Pública exige a numerosos sectores de la población tener direcciones de correo electrónico para recibir notificaciones en esta forma, de manera que la seguridad jurídica en el ámbito privado exige también, en aras de la atención al consumidor y a la sociedad, agilidad y ahorro de costes que supone el uso de procedimientos telemáticos. Ciertamente, como alega la notaria recurrente, la nueva Ley de contratos de crédito inmobiliario, en esta adaptación a la realidad social, establece en su artículo 22 y en la disposición adicional octava, relativos a la forma y contenido de los contratos, que los contratos de préstamo regulados en esa ley se formalizarán en papel o en otro soporte duradero; y, por su regulación, constituye un claro ejemplo de la intención del legislador de incorporar los formatos electrónicos y los medios telemáticos a la vida jurídica, reduciendo al mínimo el soporte papel. En la citada Resolución de 17 de julio de 2017 y respecto de la



regulación sobre las copias autorizadas electrónicas y su traslado a papel, se planteaba «(...) si el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino puede ser utilizada exclusivamente por este o, por el contrario, es un documento susceptible de ser utilizado en el tráfico jurídico a modo de testimonio de copia autorizada». Pues bien, esta aseveración, que es preciso aclarar, es la que ocasiona la calificación y el recurso de este expediente. 4. En cuanto a los aspectos del remitente y destinatario de la copia, de la regulación legal, resulta que las copias autorizadas electrónicas sólo pueden librarse por el notario autorizante para su remisión a otro funcionario (notario, registrador u otro); y que el destinatario sólo puede utilizar la copia electrónica en el ámbito de su competencia, por razón de su oficio y para la concreta finalidad para la que se ha solicitado, circunstancia que debe resultar de la misma. También resulta que únicamente el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino tiene el valor previsto para los documentos notariales en contraposición a los traslados a papel hechos por otros funcionarios que agotan su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos. En el primer caso el documento tendrá el carácter de notarial mientras que, en el segundo, el documento sólo tendrá carácter público en el ámbito del procedimiento jurisdiccional o administrativo que ampara su envío telemático. Así pues, el traslado a papel que hace el notario de destino no agota su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos; por lo tanto, el valor del traslado a papel no depende del expediente notarial de que se trata, sino que su valor se mantiene con independencia y más allá del mismo, y de ahí la diferencia con el traslado a papel que hacen otros funcionarios. En consecuencia, ese valor que se mantiene es el que resulta del artículo 17 bis, apartado 5, de la Ley del Notariado: el de verdadera copia autorizada («(...) se entenderán siempre expedidas por el notario autorizante del documento matriz y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubiese enviado (...)), toda vez que si el traslado a papel se realiza en la copia legalmente establecida se conserva la autenticidad y garantía notarial de la copia autorizada (vid. apartado 4 del citado artículo 17 bis). 5. Por otra parte, como resulta del artículo 224.4 del Reglamento Notarial en su párrafo cuarto –antes transcrito– el notario destinatario de una copia autorizada electrónica puede utilizar para redactar el propio instrumento público protocolar que autorice, sin necesidad de trasladarla a papel o trasladándola a papel y protocolizándola a continuación de aquél. Además, y de forma compatible con las anteriores, puede trasladar la copia a papel dejando constancia en el libro indicador –vid. artículo 264.a) del Reglamento Notarial–. Conforme a la realidad social, es contrario al espíritu que informa la normativa sobre copia electrónica entender que el traslado a papel, por el hecho de ser tal, no puede circular en el tráfico. Ciertamente, una de sus finalidades es la de guardar memoria de la existencia de una matriz, como expresa la citada Resolución de 17 de julio de 2017, pero no es la más importante, habida cuenta de las garantías que se derivan de la custodia de la propia matriz por el notario autorizante o su sucesor en el protocolo y del hecho mismo de la comunicación electrónica; además, según la propia normativa, el referido traslado no es obligatorio sino opcional para el notario destinatario de la copia electrónica. 6. Para resolver la cuestión planteada en el presente recurso no puede obviarse lo que se ha denominado principio de neutralidad tecnológica, al que hace referencia el artículo 17 bis, apartado 1, de la Ley del Notariado: «Los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 17 de esta Ley, no perderán dicho carácter por el sólo hecho de estar redactados en soporte electrónico (...)), y entre esos instrumentos públicos se encuentran las copias a que se refiere el artículo 17.1 de la misma Ley y el artículo 221 del Reglamento Notarial («se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho»), añadiéndose en el citado artículo 17 bis, apartado 5, de dicha ley que «las copias electrónicas se entenderán siempre expedidas por el notario autorizante del documento matriz y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubiese enviado, el cual signará, firmará y rubricará el documento haciendo constar su carácter y procedencia». Por ello, si con el traslado a papel de la copia electrónica ésta mantiene el valor y efectos que le son propios, no puede entenderse que se trate de un mero testimonio. Así, en el traslado a papel de la copia electrónica a papel, no concurren los presupuestos y características previstas para los testimonios en el artículo 251 del Reglamento Notarial; y de los artículos 224.4, 253 y 264 del mismo Reglamento Notarial resulta claramente excluidos del concepto de testimonio el traslado a papel de una copia electrónica que haya quedado incorporada a una escritura o acta matriz, debiéndose reflejar en el libro indicador únicamente la fecha de traslado y la identidad del notario que expide la copia autorizada electrónica. 7. En cuanto a la finalidad y el destinatario de la copia expedida con firma electrónica, dispone el artículo 17 bis, apartado 7, de la Ley del Notariado que «las copias electrónicas sólo serán válidas para la concreta finalidad para la que fueron solicitadas, lo que deberá hacerse constar expresamente en cada copia indicando dicha finalidad»; y el artículo 224.4, párrafo segundo del Reglamento Notarial prescribe que «en la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad, y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz». Y de estas normas resulta claramente que las limitaciones respecto de la validez de las copias electrónicas –y no sólo de su traslado a papel– deriva únicamente de la concreta finalidad expresada en su expedición. En definitiva, lo esencial es que el traslado de la copia electrónica a papel sea utilizado de manera congruente con la finalidad para la que se ha expedido aquella. Y, por lo que se refiere al caso del presente recurso, en el documento de traslado a papel de la copia resultan claramente la remitente y la destinataria, así como la finalidad («la constancia de la ratificación y entrega a parte interesada»), y debe entenderse que esa entrega se contempla a los efectos acreditar la ratificación también en orden a su presentación en el Registro para la inscripción. 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, 4 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15566.pdf>

- R. 04-09-2019.- R.P. Zafra.- **OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN NO REQUIERE LICENCIA DE DEMOLICIÓN DE LA OBRA ANTERIOR. OBRA NUEVA: EL CERTIFICADO DEL ARQUITECTO DIRECTOR DE LA OBRA NO NECESITA VISADO COLEGIAL. OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA.** Con relación a una escritura de declaración de obra nueva, la Dirección trata las tres cuestiones derivadas de la nota registral: –No es necesario acreditar la demolición de la obra anterior: «Es cierto que art. 180.1.e L. 15/14.12.2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, incluye la demolición de construcciones entre los actos sujetos a licencia,

pero una interpretación finalista de dicho precepto ampara, en los casos de construcciones de nueva planta en solares en los que existen construcciones previas ruinosas, los trabajos previos de demolición de las mismas». –Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 29.11.2017 sobre la certificación de final de obra expedido por el técnico director de la misma. –Confirma que, como señalaba la Res. Circ. 03.11.2015, para la inscripción de la obra nueva «deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique»; en el caso concreto, no está inscrita la representación gráfica de la finca y, como en de la R. 16.05.2019, «del plano aportado en el que se representa una finca no se deduce la efectiva correspondencia de ésta con la finca registral, apreciándose, en particular, una diferencia de superficie superior al 10%». R. 04.09.2019 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 30.10.2019).

Resolución de 4 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa 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 calificación negativa 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 una escritura de declaración de obra nueva autorizada por el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, el día 19 de julio de 2018, con el número 537 de su protocolo, don A. M. C. O., titular de la finca registral número 23.151 del término municipal de Fuente del Maestre, declaraba, previa demolición de la edificación existente sobre la finca, una obra nueva terminada de un local. II Presentada el día 12 de abril de 2019 dicha escritura, acompañada de otra escritura de rectificación autorizada por el mismo notario el día 5 de noviembre de 2018, con el número 800 de protocolo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Zafra. Entrada: 900 Hora: 12:00. Fecha: doce de Abril del año dos mil diecinueve. Asiento: 752 Diario: 172. Prot: 537/2018 fecha: 19/07/2018 Carlos Duro Fernández de Los Santos de Maimona. Retirado Devuelto. Examinada y calificada la precedente escritura de declaración de obra nueva terminada, autorizada en Los Santos de Maimona, el diecinueve de julio de dos mil dieciocho, ante el Notario de dicha localidad [sic], don Carlos Duro Fernández, protocolo número 537, acompañada de escritura de rectificación, autorizada por el mismo fedatario público, el cinco de noviembre de dos mil dieciocho, protocolo 800, la Registradora que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho Hechos. Uno. La escritura calificada junto a la rectificatoria, fue presentada personalmente en el Registro de la Propiedad de Zafra, por el representante del notario autorizante, a las doce horas, del día doce de abril de dos mil diecinueve, causando el asiento de presentación número 752 del libro Diario 172. Dos. La escritura presentada documenta la declaración de la construcción, previa demolición de la edificación ruinoso existente, de un local sin uso, sobre la finca registral 23.151 del término municipal de Fuente del Maestre, “casa sita en dicha localidad, calle (...)”, al amparo de la licencia de obra concedida por la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de dicha localidad, el siete de diciembre de dos mil dieciséis. Quedando testimoniado en el documento objeto de calificación certificado expedido por don M. S. L., el 18 de julio de 2.018, con firma legitimada por el propio notario autorizante, el diecinueve de julio de 2.018, acreditativo de la terminación de las obras declaradas y de otro certificado expedido por el mismo señor S. L., el 6 de junio de 2017, firmado electrónicamente por dicho arquitecto, el veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, y con firma legitimada por el propio notario autorizante el diecinueve de julio de dos mil dieciocho, acompañado de un plano de la edificación, donde se recogen las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación. Asimismo, se testimonia en la escritura la licencia de 1.ª Ocupación concedida por la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento Fuente del Maestre, el dieciséis de mayo de dos mil dieciocho, rectificada en la sesión de 6 de julio de 2.018. La escritura rectificatoria de la anterior que se acompaña, incorpora para subsanar uno de los defectos de anterior nota de calificación, un nuevo certificado del arquitecto, don M. S. L., relativo a las coordenadas geográficas referenciadas de parcela y de la parte de la misma ocupada por las edificaciones. Tres. La escritura calificada ha sido debidamente presentada ante los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Extremadura, 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: “...los 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 ce que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error, o perjuicio para tercero”. Tercero. Se suspende la inscripción de la declaración de la obra nueva solicitada por observarse los siguientes defectos de carácter de subsanable: – No se acredita la demolición de la casa existente, según la inscripción registral, en estado ruinoso e inhabitable, según la escritura calificada y previa a la edificación, según el certificado del arquitecto que se incorpora de 18 de julio de 2018. Demolición que debe estar amparada por la preceptiva licencia urbanística: – Bien la licencia obtenida por la construcción de las obras declaradas en el documento calificado, demolición que no resulta de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia de la junta de gobierno local del Excelentísimo Ayuntamiento de Fuente del Maestre de 7 de diciembre de 2.016, o bien mediante la oportuna licencia de demolición de la construcción existente. Artículo 180.1.º e) de la Ley del Suelo de Extremadura. – Falta de coincidencia en la descripción de la finca contenida en el documento presentado en cuanto a la superficie de la misma, 270 metros cuadrados, que coincide con la superficie registral y la

superficie de la parcela según las coordenadas georreferenciadas de la misma aportadas -120, 67 metros cuadrados- que constan en el certificado emitido por el arquitecto don M. S. L., el 30 de octubre de 2.018, incorporado a la escritura rectificatoria de 5 de noviembre de 2.018, y que sustituye al anterior emitido el 19 de julio de 2.018. Superficies que además difieren de las que figuran en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, 127 metros cuadrados, cuando en la propia escritura calificada se recoge la manifestación del otorgante de que “la descripción que la 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”, existiendo por tanto un defecto de cabida de 149,33 metros cuadrados con respecto a las coordenadas aportadas por el técnico y respecto de las coordenadas catastrales, cuya constatación registral no se solicita. Tal diferencia de superficie lleva a esta Registradora a albergar dudas fundadas respecto de la correspondencia de la finca registral con la parcela resultante de las coordenadas gráficas aportadas, y, como consecuencia, con las coordenadas de referenciación geográfica de la parte de parcela ocupada por la edificación aportadas por el técnico no puede deducirse de forma indubitada la localización concreta de dicha construcción respecto de la finca registral. Del plano incorporado a la escritura de rectificación mencionada, se deduce que la construcción declarada está ubicada dentro de una parcela de 120,67 metros cuadrados, no coincidente con la finca registral, siendo posible que los 84,18 metros cuadrados de la edificación o parte de ellos estuvieren ubicados en los casi 150 metros cuadrados de más que tiene la finca registral respecto de la realidad extrarregistral. Tales dudas no quedan desvanecidas con la aportación de las coordenadas georreferenciadas de la parcela en la que se ubica la construcción al no ser coincidente en su descripción con la finca registral. Artículos 202, 9, párrafo 5.º y 10 de la Ley Hipotecaria. Resolución Circular DGRN de 3 de noviembre de 2.015. – Y, por último, no se acredita a través del correspondiente certificado colegial, la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de emisión de los correspondientes certificados incorporados al documento calificado. A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho, resuelvo: Primero. Suspender la práctica de la inscripción solicitada por los defectos de carácter subsanables anteriormente advertidos. 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 cualificación al presentante y al Notario autorizante de la escritura, haciéndoseles saber que la cualificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...) Zafra a ocho de mayo del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera». III Contra la anterior nota de cualificación, don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, interpuso recurso el día 10 de junio de 2019 mediante escrito en el que constaban las siguientes alegaciones: «A) Hechos. a) Documento calificado.–Escritura de declaración de obra nueva terminada autorizada por el recurrente el día 19 de julio de 2018, número 537 de protocolo, rectificada mediante escritura autorizada por el recurrente el día 5 de noviembre de 2018, número 800 de protocolo. En dicha escritura Don A. M. C. O. declaraba obra nueva terminada de un local. b) Presentación.–La reseñada escritura de declaración de obra, junto con la rectificatoria, se presentó en el Registro de la Propiedad de Zafra el 12 de abril de 2019 causando el asiento de presentación 752 del libro diario 172, y fue calificada por la Sr. Registradora con la nota de fecha 8 de mayo de 2019 que figura a continuación del mismo. c) Nota de cualificación.–Los defectos alegados son: 1.º No se acredita la demolición de la edificación preexistente. 2.º Falta de coincidencia en la descripción de la finca en cuanto a la superficie de la misma. 3.º No se acredita la cualificación profesional del técnico certificante con el oportuno certificado de su colegio profesional. B) Fundamentos de Derecho.–Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguientes afirmaciones: Cabe señalar en primer lugar que esta misma escritura, junto con su rectificatoria, fue ya objeto de cualificación mediante notas de fechas 13 de septiembre de 2018 y 4 de diciembre de 2018, frente a las que se interpuso el oportuno recurso gubernativo, que no obstante fue inadmitido por extemporáneo, por lo que fue objeto de nueva presentación que motivó una nueva presentación que ha motivado la cualificación que por el presente se recurre. Cinco meses han transcurrido entre las dos cualificaciones, sin ningún cambio legislativo ni jurisprudencial entre ambas, y sorprendentemente, lejos de ser iguales ambas como sería lo lógico en un sistema e institución de seguridad jurídica, las disparidades son manifiestas de consideración. Excluyendo los relativos a las coordenadas, de los otros cinco defectos que a juicio de la Sra. Registradora obstaban la inscripción en diciembre, tres han desaparecido, y sin embargo ha aparecido uno nuevo en mayo; lo que va contra toda lógica y contra cualquier idea de la seguridad jurídica. Por lo que se refiere a los defectos primero y tercero alegados en la nota que se recurre, y que son los que se reiteran respecto de la nota de cualificación anterior: – En cuanto al primero: En la escritura se declara la obra nueva terminada de un local en la finca urbana que en la misma escritura se describe, que es una solar sobre el que se halla una casa en estado inhabitable, habiendo procedido a la construcción del local previa demolición de la edificación preexistente; alega la nota que no se acredita la demolición, que debe estar amparada por la licencia de construcción o por licencia de demolición, lo que ya es un avance porque en la cualificación anterior se exigía sin alternativa licencia de demolición. Hay que partir de la base de que la demolición de edificaciones preexistentes, sobre todo si son ruinosas o residuales no es un acto independiente y desligado de la construcción de nueva planta de un local en dicho solar; es cierto que artículo 180.e) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura que cita la nota, entre los actos sujetos a licencia incluye la demolición de construcciones; parece claro que si se procediera única y exclusivamente a la demolición de una edificación sería imprescindible la obtención de la correspondiente licencia de demolición, pero en los casos de construcciones de nueva planta en solares en los que existen construcciones previas, más aún si son ruinosas, la licencia de edificación ampara, como no puede ser de otra manera, los trabajos previos de demolición, que no constituyen sino un capítulo más del proyecto de ejecución; en este caso la licencia está concedida para proyecto básico y de ejecución de local sin uso en inmueble sito en calle (...), y el certificado del técnico expresa perfectamente que la obra o edificación que describe, previa demolición de las edificaciones preexistentes, se ajustan al proyecto para el que se obtuvo la licencia, por cuanto que la demolición previa forma parte, como no puede ser de otra manera, de dicho proyecto; del mismo modo que incluye, como todos los proyectos de edificaciones de nueva planta, un capítulo de movimiento de tierras, que también según el artículo citado es acto sujeto a licencia. Es imprescindible por tanto distinguir la demolición, igual que por ejemplo el movimiento de tierras, como operaciones individuales y aisladas sujetas a licencia, de la demolición, o siguiendo el ejemplo del movimiento de tierras, como capítulos o trabajos que forman parte de un proyecto de ejecución de una edificación de nueva planta, que están amparados por la licencia que se concede para la totalidad del proyecto. Como bien señala la Resolución de la D.G.R.N. de 12 de enero de 2009 no está previsto en la legislación urbanística acto administrativo alguno para verificar y declarar la finalización de la obra conforme a licencia (el seguimiento o vigilancia del cumplimiento de la licencia es una labor de inspección urbanística), precisamente esa declaración de conformidad de la obra nueva realizada con la licencia se la encomienda la ley al técnico (la certificación técnica), que es quien certifica la finalización material de la edificación.

– En cuanto al tercero: Se alega algo tan extraño como la necesidad de acreditar a través del correspondiente certificado colegial la cualificación y habilitación profesional del técnico certificador, sin ningún fundamento legal que ampare la exigencia de tal requisito; para interpretar tal exigencia, en la nota de calificación anterior se aludía al R.D. 1093/1997, artículo 50.3, pero este precepto regula las obras nuevas por antigüedad; por lo que impugnamos el defecto alegado sobre la base de la total y absoluta, a nuestro juicio, improcedencia de tal exigencia sin base ni cobertura legal alguna. – En cuanto al segundo de los defectos aleñados: Este defecto ha surgido nuevo, ya que no aparecía en la calificación anterior; se alega falta de coincidencia en la descripción de la finca en cuanto a la superficie de la misma, al no coincidir la superficie registral con la catastral y la del plano de coordenadas; tampoco en este punto se induce cuál es el fundamento legal para que tal discordancia de superficie, o defecto de cabida de la finca, sea obstáculo para la declaración de obra nueva sobre dicha finca, únicamente la cita genérica a los preceptos de la Ley Hipotecaria que regulan la inscripción de la obra nueva y a la Resolución Circular de la D.G.R.N. de 3 de noviembre de 2015, sin que de ninguna de tales disposiciones se pueda inferir que tal discordancia de superficie entre Registro y Catastro pueda suponer obstáculo para la inscripción de obras nuevas, como tampoco la falta de coincidencia exacta entre la superficie catastral de la finca (127 m<sup>2</sup>) y la que resulta del plano georreferenciado (120,67 m<sup>2</sup>), aun cuando el otorgante haya manifestado, como es exigible, la coincidencia entre la certificación catastral y la realidad física del inmueble, manifestación que se realiza a la vista de la representación gráfica contenida en la certificación catastral, de la que el otorgante induce tal coincidencia examinando su forma y ubicación, no desde luego dando por buena la superficie exacta y coordenadas georreferenciadas catastrales que es algo que escapa obviamente a su juicio, más teniendo en cuenta que en este caso tal diferencia no llega ni al cinco por ciento. Se afirma en la nota algo evidente, la existencia de un defecto de cabida respecto de la superficie inscrita, y ello lleva a la registradora a albergar dudas respecto de la correspondencia entre la finca registral y la parcela resultante de las coordenadas georreferenciadas contenidas en el plano. No puede, desde luego, mantenerse 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 rectificaciones de superficie, como presupuesto necesario para la declaración de obra nueva. 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 aquélla, 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. La Resolución de 10 de abril de 2018, dictada en recurso interpuesto por este mismo Notario frente a calificación de la misma registradora 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, lo que no ha ocurrido en este caso, para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. Aunque en la nota se habla de “dudas fundadas”, lo cierto es que 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. 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). 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 resultan 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). No puede entenderse como fundada la duda alegada de no poder deducirse la localización concreta de la construcción, por el hecho de que existe una discordancia de superficie, o defecto de cabida, ni es entendible la afirmación de la nota de ser “posible que los 84,18 metros cuadrados de la edificación o parte de ellos estuvieren ubicados en los casi 150 metros cuadrados de mas que tiene la finca registral respecto de la realidad extraregstral”, como si esa superficie que de más consta erróneamente en el Registro tuviera también una ubicación física, en una realidad paralela; realidad física solo hay una, que es precisamente a la que se refiere el artículo 18.2.a) del texto refundido de la Ley del Catastro, (sobre la que se pronuncia el otorgante), aun cuando en el lenguaje jurídico se hable de una realidad registral y una realidad extraregstral, realidad física sobre la que puedan ubicarse construcciones sólo hay una, lo que es del todo imposible es que la construcción se localice sobre una superficie que sólo existe en la “realidad registral”. Tampoco podemos olvidar que tanto en la licencia de obras como en la de primera ocupación expedidas por el Ayuntamiento de Fuente del Maestre (Badajoz) se identifica y designa cual es la referencia catastral de la finca objeto de la obra nueva, estando las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación contenidas en el plano expedido por el técnico, comprendidas dentro del perímetro de 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. C) Solicitud.—Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción del acta de fin de obra calificada en el Registro». IV La registradora de la Propiedad de Zafra, María José Mateo Vera, emitió su informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación, y formó el oportuno expediente que elevó 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; 180.1, letra e), de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; 49 y 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 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 y 2 de junio de 2017, 10 de abril de 2018 y 4 de enero, 23 de abril, 16 de mayo y 12 de junio de 2019. 1. El presente recurso tiene por objeto los tres siguientes defectos señalados por la registradora en su nota de calificación: – La necesidad de acreditar que, con carácter previo a la declaración de una obra nueva, la demolición de una edificación se ha amparado en la obtención de una licencia de construcción en la que se haga expresión de esta circunstancia o en una licencia de demolición. – Si es preciso acreditar, a través del correspondiente certificado colegial, la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante de una obra nueva a la fecha de emisión de los correspondientes certificados, cuando este técnico certificante es el director de la obra y firmante del proyecto. – Y la existencia de dudas de ubicación de la edificación declarada, al no identificarse la finca registral con la parcela que figura en el certificado técnico en el que constan las coordenadas de dicha edificación. 2. El primero de los defectos ha de ser revocado. Bien es cierto que artículo 180.1.e) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura incluye la demolición de construcciones entre los actos sujetos a licencia, pero una interpretación finalista de dicho precepto ampara, en los casos de construcciones de nueva planta en solares en los que existen construcciones previas ruinosas, los trabajos previos de demolición de las mismas. En este sentido, 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, al igual que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, se refieren exclusivamente al acceso al Registro de la descripción de una edificación, y no a las obras de demolición de edificaciones, cuya adecuación a la ordenación no es preciso que haya de promoverse o garantizarse, especialmente si se tiene en cuenta que el hecho de la desaparición de una obra, como circunstancia definitiva e inamovible, puede resultar también de actos ajenos a la actuación del titular registral e independientes de la previa

obtención de una licencia, debiendo así distinguirse entre los supuestos sujetos a fiscalización administrativa y aquellos otros en los que la justificación de dicha fiscalización es premisa necesaria para la inscripción. En consecuencia, la sujeción del acceso a Registro de un hecho modificativo de la realidad física, previo a la justificación de un acto administrativo de fiscalización, ha de ser interpretada con carácter restrictivo, de forma que sea aplicable sólo a aquellos supuestos en que expresamente así se prevea por el legislador, lo que no ocurre en el supuesto de este expediente. 3. Con respecto al segundo de los defectos, y como ya señaló este Centro Directivo con ocasión de la Resolución de 29 de noviembre de 2017, «el certificado final de obra expedido por técnico competente es una exigencia que viene impuesta por el artículo 28.1, párrafo segundo, 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, al establecer que “tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos (...)”. Por su parte, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en sus artículos 49 y 50, regula los requisitos que han de cumplir tales certificaciones para poder inscribir la obra nueva». En este caso, se cumplen íntegramente las exigencias impuestas por tales normas, toda vez que, a la escritura de declaración de obra nueva se acompaña un certificado de final de obra expedido por quien resulta ser, según certificado con firma legitimada por el notario autorizante, director de la obra y firmante del proyecto, don M. L. S., de tal forma que, estando este supuesto comprendido en los dos primeros apartados del artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no es preciso visado alguno, puesto que sólo para «cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes», es exigible, conforme al apartado tercero del citado artículo 50, un visado que acredite la cualificación y habilitación profesional del técnico certificador al tiempo de la emisión del certificado (vid. la Resolución de 1 de diciembre de 2015). En este sentido, la Resolución de 31 de agosto de 2017 recuerda que «en el caso de los números 1, 2 y 4 no se exige visado alguno, sino únicamente la identificación del arquitecto mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado expedido por el mismo, conforme al artículo 49.2 de dicho Real Decreto (...) Es cierto, por tanto, que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificador a la fecha de la emisión del certificado, pero también lo es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las competencias corporativas propias del colegio respectivo (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001), dicho requisito no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto del técnico director de la obra, sino que éste tan sólo impone, como se ha señalado, que la identificación del director de la obra que emita el certificado de correspondencia de la descripción de la obra con el proyecto aprobado quede acreditada mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura o mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado (cfr. artículo 49 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). Siendo así, pues, que lo único que debe acreditarse en esos supuestos es la autoría de la firma del certificador, y que tal autoría viene avalada por la legitimación notarial de dicha firma, no resulta de tales preceptos la necesidad adicional del visado colegial». A la vista de lo anterior, este defecto ha de ser revocado. 4. Por último, en lo que concierne al tercero de los defectos, relativo a la falta de coincidencia de la finca según la descripción registral y del título con la del certificado técnico en el que figuran las coordenadas de la edificación, de lo que se derivan dudas de ubicación de la edificación declarada; la registradora afirma que tales dudas no quedan desvanecidas con la aportación de las coordenadas georreferenciadas de la parcela en la que se ubica la construcción al no ser coincidente en su descripción con la finca registral. 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. 5. 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. 6. 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. 7. En el caso de este expediente se aporta un plano de técnico en el que se indican las coordenadas de las edificaciones y las de la parcela. La registradora pone de manifiesto en su calificación, transcrita más arriba, las dudas acerca de la ubicación de la edificación, habida cuenta las diferencias descriptivas entre la descripción resultante del informe técnico (120,67 metros cuadrados de parcela), de la representación gráfica catastral incorporada en la escritura (127 metros cuadrados) y la finca registral (270 metros cuadrados). En este punto, de modo análogo al supuesto resuelto por esta Dirección General en la Resolución de 16 de mayo de 2019, debe confirmarse la calificación ya que del plano aportado en el que se representa una finca no se deduce la efectiva correspondencia de ésta con la finca registral, apreciándose, en particular, una diferencia de superficie superior al 10%, además de no encontrarse inscrita la representación gráfica de la finca. En cuanto a esto último, como recalcó la Resolución de este Centro Directivo de 12 de junio de 2019, no pueden compartirse los argumentos del notario 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 270 metros cuadrados, y de 127 metros cuadrados según la certificación catastral. Por lo tanto, 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. 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, constanding 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». Ahora bien, a diferencia del caso de la Resolución de 12 de junio de 2019, en el presente expediente la escritura se rectificó posteriormente incluyendo un nuevo certificado de técnico y aportando una representación gráfica alternativa a la catastral en formato GML, de la que resulta una descripción de la parcela diferente a la que consta en el título y sin que se haya rectificado esta última. En consecuencia, no puede determinarse cuál es la representación gráfica de la finca que se pretende inscribir y que determinaría, en definitiva, la ubicación y delimitación exacta de la finca registral. Todo ello sin perjuicio de la calificación que proceda para inscribir dicha representación gráfica. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a los dos primeros defectos señalados por la registradora en su nota de calificación, revocando así la misma, y desestimarla en cuanto al tercero, 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, 4 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15567.pdf>

- R. 04-09-2019.- R.P. Estepona N° 1.- **HERENCIA: LA LIMITACIÓN DEL ART. 28 LH RIGE CUALQUIERA QUE SEA LA NACIONALIDAD DEL CAUSANTE.** En una escritura de compraventa se solicita la cancelación de la limitación de efectos de la fe pública del art. 28 LH, antes de transcurrir dos años desde la muerte del causante, por estar sujeta la sucesión al Derecho inglés, donde no existen las legítimas. La respuesta de la Dirección es negativa, por dos razones: «El artículo 1.2.I Rto. UE 650/04.07.2012 (relativo, entre otras cuestiones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones) excluye del ámbito de aplicación del Reglamento cualquier inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un Registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo», por lo que los efectos de la inscripción se regirán por el Derecho español. Y «el art. 28 LH,



ni en su actual redacción ni en sus anteriores versiones, se dirige especialmente a la comprobación de la existencia de legitimarios ('titulares de partes reservadas', en la terminología del instrumento europeo), como considera el recurrente, sino principalmente a la comprobación de herederos voluntarios o beneficiarios de la sucesión». R. 04.09.2019 (Notario Fernando-Javier Moreno Muñoz contra Registro de la Propiedad de Estepona-1) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 4 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Estepona n.º 1, por la que acuerda denegar la práctica de cancelación en relación a la limitación temporal del artículo 28 de la Ley Hipotecaria. En el recurso interpuesto por don Fernando Javier Moreno Muñoz, notario de Fuengirola, contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Estepona número 1, don Manuel Fuentes del Río, por la que acuerda denegar la práctica de cancelación en relación a la limitación temporal del artículo 28 de la Ley Hipotecaria. Hechos I Por escritura autorizada por el notario de Fuengirola, don Fernando Javier Moreno Muñoz, se procedió a transmitir por título de compraventa la finca registral número 11.342 del Registro de la Propiedad Estepona número 1. II Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad Estepona número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento presentado bajo el asiento número 954 del Diario 121 el día 28/03/2019 Presentada por vía telemática copia electrónica exacta de la escritura autorizada el día veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, por el notario de Fuengirola, Don Fernando Moreno Muñoz, número 564/2.019 de protocolo, y bajo el asiento arriba indicado, cuya práctica fue oportunamente notificada al citado notario autorizante mediante certificación electrónica remitida telemáticamente por este Registro al mismo.—En el día de hoy, dentro del plazo de 15 días hábiles previsto en los artículos 18 de la L.H. y de conformidad con el artículo 98 R.H. ha sido objeto de calificación parcial negativa por el registrador que suscribe en base a los siguientes Hechos En el título se solicita la cancelación de una limitación temporal establecida sobre la finca de este número -artículo 28 LH- alegando que en el Derecho sucesorio inglés no existen las legítimas. Fundamentos de Derecho Con arreglo al 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 solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellos y de los asientos del Registro. En relación al defecto indicado en los anteriores hechos, hay que poner de manifiesto que el sistema registral y sus efectos se rigen por la ley española, con independencia de la legislación aplicable a negocio que pretende acceder al Registro buscando amparo en los especiales efectos tuitivos que derivan de la inscripción. En efecto, la competencia exclusiva y excluyente del Derecho español en la regulación del mismo es indudable. El artículo 56 de la LCJI dispone: «El procedimiento registral, los requisitos legales y los efectos de los asientos registrales, se someterán en todo caso, a las normas del Derecho español». También lo proclama la STJUE 9/03/2017, en el asunto 343/15: «corresponde al legislador nacional fijar las condiciones del propio sistema de seguridad jurídica preventiva» ello «constituye una medida adecuada para alcanzar los objetivos de buen funcionamiento del Registro de la Propiedad y de legalidad y seguridad jurídica de los actos celebrados entre fe pública y sobre los que el Estado miembros de que se trate ejerce un control especial, constituye una medida adecuada para alcanzar los objetivos del funcionamiento del sistema del Registro de la Propiedad y de legalidad y seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares». Sobre esta base, el artículo 28 LH viene a establecer una suspensión de efectos temporal del amparo que el Registro concede al titular registral y ello por la posición jurídica del heredero en las relaciones jurídicas de su causante, en la cual se subroga. El precepto tan sólo contempla la excepción a esa suspensión temporal d [sic] efectos en el caso de los herederos forzosos, que deben su sucesión al imperativo legal. Así, la invocación al Derecho británico, que como expresa el título no conoce la figura de las legítimas o del heredero forzoso, sin que por parte de este registrador se ponga objeción alguna a tal aseveración, lejos de fundamentar la cancelación pretendida conduce a un resultado contrario, pues excluye la única excepción que el precepto contempla. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que suscribe resuelve: 1) Inscribir a favor de Doña N. S. K el pleno dominio de la finca que se dirá, con carácter privativo, por título de compraventa, y en todo caso con sujeción a la ley nacional que rija su régimen económico-matrimonial, mediante la inscripción 7.ª de la finca (...) 2) Suspender la cancelación de la limitación temporal a la que se refiere el art. 28 de la Ley Hipotecaria solicitada (...) Estepona, día de la fecha (firma electrónica) El registrador Manuel Fuente del Río (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Fuentes del Río registrador/a de Registro Propiedad de Estepona a día ocho de Mayo del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, don Fernando Javier Moreno Muñoz, notario de Fuengirola, interpuso recurso el día 7 de junio de 2019 en base a los siguientes argumentos: «Fundamentos de Derecho Primero: Nada hay que objetar a la aplicación exclusiva de la legislación española al procedimiento registral considerado en su totalidad. No obstante, el Sr. Registrador confunde la mecánica registral, con el derecho sustantivo invocado y que pone en marcha dicho procedimiento. Es procedimiento registral la forma de practicar los asientos, es derecho sustantivo el fundamento civil-jurídico de la constatación tabular o su negativa. Segundo: El artículo 28 se introduce en la Ley Hipotecaria de 1869, y se mantiene en la ley de 1909, así como la actual de 1944-1946. El precepto por tanto tiene una notable vinculación al Derecho Español, basado en el sistema latino, régimen exhaustivo de legítimas y destino predeterminado del caudal hereditario en una abrumadora mayoría de supuestos. Lo dicho antes, resulta claramente de la dicción literal del propio artículo, el cual contiene dos partes bien diferenciadas. Primero, la suspensión de la fe pública registral para la protección del heredero real, en casos de inscripción por herencia o legado y durante el periodo de dos años desde el fallecimiento del causante y después, separado de lo anterior por el signo punto y seguido, su no aplicación respecto de las inscripciones practicadas a favor de herederos forzosos. La aplicación del precepto de forma generalizada a ciudadanos sujetos a legislaciones de clara inspiración anglosajona, sin limitación alguna en las facultades dispositivas mortis causa, supondría una clara desvirtualización del mismo y su aplicación más allá de su letra y espíritu. En países donde no hay legítimas, ¿qué razón de ser tendría la protección del heredero real, que por esencia no existe?. En el mismo sentido, la aplicación del precepto de forma indiscriminada, conllevaría hacer obsoleto y contradictorio el propio artículo; en casos de inexistencia de legítima, la protección del heredero real (inexistente) por vía del artículo 28 LH, no podría tener más fundamento que la teórica aparición de algún otro título sucesorio, y esto puede ocurrir haya o no herederos forzosos, pero para estos, el precepto se declara expresamente excepcionado. ¿No estamos extralimitando el precepto? El propio Registrador afirma que no tiene objeción alguna a la inexistencia de legítimas en el ordenamiento jurídico británico, lo que solo puede entenderse en el sentido de que conoce su contenido y sabe que rige el principio de libertad absoluta de testar, como por otra parte, se le dice expresa e insistentemente en el propio título. Pero luego, en una clara confusión de términos, alega

que nuestra referencia a ausencia de herederos forzosos, abunda en su fundamentación, pues solo si existen e intervienen herederos forzosos, se exceptúa la aplicación del art. 28 LH. Por segunda vez estoy totalmente de acuerdo con su primera acepción, la afección solo procede en sistemas con régimen de legítimas y en estos casos solo se excepcionan las inscripciones a favor de herederos forzosos. Pero igualmente, estoy en desacuerdo con su conclusión, es decir, que en ausencia de herederos forzosos no cabe excepción. O sea que el artículo solo tiene un segundo párrafo. Por último y en el caso que nos ocupa, no habiendo herederos reales por propia esencia de su ordenamiento jurídico y habiendo dispuesto el testador a favor de su esposa como heredera única: ¿A quién protege el artículo? ¿Si nunca podríamos aplicar el segundo apartado del artículo, no queda el párrafo primero sin contenido? ¿Se va a aplicar el precepto a todas las herencias de ciudadanos británicos, v.gr.? En legislaciones sin herederos forzosos, convertiríamos un precepto concebido para aplicarse excepcionalmente, en una aplicación generalísima e indiscriminada del mismo. Mientras en derecho español, las herencias con herederos forzosos son abrumadoramente mayoritarias, pero coexisten con supuestos de libertad de testar y de ahí la esencia del artículo; en legislaciones donde solo hay herederos voluntarios, el precepto estaría descontextualizado, realizaría la protección de unos derechos sucesorios que ningún precepto del ordenamiento en cuestión contempla y en favor de unos «herederos reales» que por definición no existen. IV El registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1.2.l), 3.1, 4 a 11, 21 a 28 y 83 y considerandos 18, 19, 27 43 y 48 a 51 del Reglamento del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo; los artículos 1, 28 y 34 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de marzo de 2017, en el asunto C-343/15 (Piringer), y 12 de octubre de 2017, en el asunto C- 218/16 (Kubicka); las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2001 y 13 de mayo de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2018 y 4 de enero, 14 de febrero y 24 de mayo de 2019. 1. Presentada a inscripción una escritura de compraventa de una finca adquirida a título de herencia, abierta la sucesión que causa ésta con posterioridad al 17 de agosto de 2015, sujeta al Derecho británico, concretamente al inglés y debidamente inscrita, se solicita por la heredera cotitular de la finca, incidentalmente, la cancelación de la limitación que a los efectos del artículo 28 de la Ley Hipotecaria, afecta la mitad de la finca transmitida, sin haber transcurrido los dos años de la limitación desde el fallecimiento del causante, prevista en dicho artículo. 2. Considera el notario autorizante y recurrente que dado que la sucesión inscrita, por razón de «*professio iuris*» tácita, se sujetó al Derecho inglés que desconoce las legítimas y la figura del heredero forzoso, carece de razón de ser y es inaplicable el artículo 28 de la Ley Hipotecaria por lo que solicita su cancelación. 3. Para la resolución de la cuestión planteada se hace necesario, en primer lugar, analizar el ámbito de aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012, en relación con el Registro de la Propiedad y, en segundo lugar, incidir en la finalidad del artículo 28 de la Ley Hipotecaria, para así decidir si en algo se desvirtúa éste por el hecho de regirse por la ley inglesa la sucesión inscrita sobre la cual se publica la limitación temporal establecida en el precepto. 4. Respecto del primer tema, el artículo 1.2.l) del reglamento (UE) n.º 650/2012, de 4 de julio, excluye del ámbito de aplicación del Reglamento cualquier inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un Registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo. Los considerandos 18 y 19 clarifican esta exclusión señalando que: «Los requisitos de la inscripción en un registro de un derecho sobre bienes muebles o inmuebles se deben excluir del ámbito de aplicación del presente Reglamento. Por consiguiente, debe ser el Derecho del Estado miembro en que esté situado el registro (para los bienes inmuebles, la *lex rei sitae*) el que determine en qué condiciones legales y de qué manera se realiza la inscripción, así como qué autoridades, como registradores de la propiedad o notarios, se ocupan de verificar que se reúnen todos los requisitos y que la documentación presentada es suficiente o contiene la información necesaria. En particular, las autoridades podrán comprobar que el derecho del causante sobre los bienes sucesorios mencionados en el documento presentado para su inscripción es un derecho inscrito como tal en el Registro o un derecho que de otro modo se haya probado que es conforme con el ordenamiento jurídico del Estado miembro en que esté situado el Registro (...) Se deben excluir también del ámbito de aplicación del presente Reglamento los efectos de la inscripción de los derechos en el registro. En consecuencia, debe corresponder al Derecho del Estado miembro en que esté situado el Registro determinar si la inscripción tiene, por ejemplo, efecto declarativo o constitutivo. Así pues, en caso de que, por ejemplo, la adquisición de un derecho sobre un bien inmueble deba ser inscrita con arreglo al Derecho del Estado miembro en que esté situado el registro para producir efectos *erga omnes* o para la protección legal del negocio jurídico, el momento de dicha adquisición deberá regirse por el Derecho de ese Estado miembro». 5. La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 12 de octubre de 2017 en el asunto C-218/16 (Kubicka) puntualiza la exclusión al indicar –con ocasión del análisis de un título sucesorio en el que se establecía un legado reivindicativo sujeto a Derecho alemán– en sus fundamentos 54 y 55: «De ello se deduce, como el Abogado General ha señalado sustancialmente en el punto 60 de sus conclusiones, que puesto que el artículo 1, apartado 2, letra l), del Reglamento n.º 650/2012 sólo se refiere a la inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y a los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo, los requisitos para la adquisición de tales derechos no figuran entre las materias excluidas del ámbito de aplicación de dicho Reglamento en virtud de la citada disposición. Confirma esta interpretación el principio de unidad de la ley sucesoria, previsto en el artículo 23 del Reglamento n.º 650/2012 –y especialmente en su apartado 2, letra e)–, que dispone que dicha ley regirá "la transmisión a los herederos y, en su caso, a los legatarios, de los bienes, derechos y obligaciones (...)". 6. Este pronunciamiento es coherente, como señala el registrador, con la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de marzo de 2017, en el asunto C-343/15 (Piringer) que señala «corresponde al legislador nacional fijar las condiciones del propio sistema de seguridad jurídica preventiva» ello «constituye una medida adecuada para garantizar el buen funcionamiento del registro de la Propiedad y de legalidad y seguridad jurídica de los actos celebrados entre fe pública y sobre los que el Estado miembros de que se trate ejerce un control especial, constituye una medida adecuada para alcanzar los objetivos del funcionamiento del sistema del Registro de la propiedad y de legalidad y seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares». 7. El artículo 1.2.l) del instrumento europeo, así como sus considerandos 18 y 19 en su interpretación jurisprudencial, son suficientemente expresivos y permiten entender claramente que en nada cambia ni altera el Reglamento (UE) n.º 650/2012, el funcionamiento y eficacia del Registro público ni los efectos *erga omnes* o eventuales limitaciones que por protección a terceros deba ser realizado conforme al Derecho nacional aplicable, en base, en el caso de inmuebles, a la «*lex rei sitae*». Todo ello sin perjuicio de la ley aplicable a la sucesión que rige la transmisión sucesoria. 8. Queda

por decidir si la ley aplicable y su ámbito tal como se regulan en los artículos 21, 22, 23 y 83 del Reglamento puede ser relevante a los efectos de la constancia registral de la limitación temporal del artículo 28 de la Ley Hipotecaria. El precepto ordena que las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante: «Las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado, no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Exceptúan las inscripciones por título de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de herederos forzosos». 9. Puede ser clarificador de su alcance analizar sus antecedentes. La Ley Hipotecaria de 1861, no contemplaba esta limitación temporal. La de 21 de diciembre de 1869, introdujo esta limitación como segundo párrafo del artículo 23 de la Ley Hipotecaria. En el Preámbulo se afirma: «Hay, sin embargo, algunos bienes que no pueden ser inscritos en perjuicio de tercero, ni liberados, al menos dentro de cierto plazo, y son los adquiridos por herencia o legado. Así lo exige la imposibilidad de probar legalmente que un testamento, que se presenta como título para verificarse una inscripción, no está destruido por otro anterior otorgado con cláusula derogatoria –cláusulas ad cautelam derogatorias de un futuro testamento, prohibidas ahora– por haberlo revocado el testador, y el que el derecho de los parientes de un finado, declarados sus herederos ab intestato, puede desaparecer por presentarse otros parientes más inmediatos». La excepción del párrafo segundo del precepto, con relación a las inscripciones a favor de herederos forzosos, se introdujo en la reforma de la Ley de 17 de julio de 1877. Siendo un hito posterior la creación del Registro General de Actos de Última Voluntad por el Real Decreto de 14 de noviembre de 1885, por cuya razón la reforma de la Ley de 21 de abril de 1909, reduce el plazo de suspensión a dos años, modificándose la dicción «no perjudicar a tercero» por la de «no surtir efecto en cuanto a tercero». La ley de 30 de diciembre de 1944 modifica el «dies ad quo» desde la fecha de inscripción por la del fallecimiento del causante, siendo aplicable según la disposición transitoria séptima de la ley Hipotecaria a las sucesiones causadas desde 1 de julio de 1945. 10. Conocidos los antecedentes, tradicionalmente se considera que el fundamento de esta disposición es la inseguridad en el título sucesorio en cuanto pudieran aparecer parientes del causante que no habían sido tenidos en cuenta, o un testamento de fecha más reciente en el que se designe un heredero distinto. Es decir, protege a un eventual heredero real frente al aparente, en toda o parte de la sucesión. Se valora más improbable, salvo preterición, esta circunstancia en herederos forzosos. Por ello, el segundo inciso del precepto exceptúa, como sabemos, las inscripciones por título de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de herederos forzosos. Es fácil deducir, por tanto, que el artículo 28 de la Ley Hipotecaria, ni en su actual redacción ni en sus anteriores versiones se dirige –especialmente– a la comprobación de la existencia de legitimarios, titulares de partes reservadas, en la terminología del instrumento europeo, –como considera el recurrente– sino principalmente a la comprobación de herederos voluntarios o beneficiarios de la sucesión. 11. La facilitación de las sucesiones internacionales tras la entrada en aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012, no solo no excluye la limitación temporal que establece el precepto, sino que le dota de un especial significado acercándose, nuevamente, a su contexto histórico. Su interés y utilidad se fundamenta de una parte, en las especiales normas previstas en el instrumento europeo para las disposiciones «mortis causa» (artículos 3.1, 24 y 25 basadas en la ley putativa referida a la residencia habitual en defecto de «professio iuris») y de otra, en la dificultad probatoria de los elementos de hecho relevantes en la aplicación de la ley extranjera. 12. Este último elemento, es de especial interés en un ordenamiento como el nuestro que admite la sustanciación de las sucesiones por la autoridad española aplicando, sin embargo, una ley extranjera (considerandos 27 y 43 y artículos 4 a 12, 21, 22, 27, 31 y 31, entre otros). A ello debe añadirse la evidente dificultad en exigir y probar la existencia y anotación en un Registro de títulos testamentarios. La norma europea, para las herencias causadas tras su aplicación, dificulta los criterios de búsqueda dadas las especiales normas de validez material y formal de las disposiciones mortis causa. (artículos 26 y 27 del Reglamento (UE) n.º 650/2012) Por todo ello, la aplicación de la ley extranjera, máxime de un tercer Estado no europeo a la sucesión «mortis causa», no solo es compatible con el artículo 28 de la Ley Hipotecaria, sino que refuerza su objetivo y finalidad. 13. Por último –y adicionalmente–, una vez practicado un asiento, aun no tratándose de una carga o gravamen (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 13 de mayo de 2013), sino en la expresión de la limitación temporal de efectos de la fe pública, al que se refiere el artículo 28 de la Ley Hipotecaria, el asiento practicado está bajo la salvaguardia de los tribunales sin que sea posible su cancelación en cuanto no existe un determinado interesado, si no es, en su caso, por resolución judicial. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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 septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15568.pdf>

- R. 04-09-2019.- R.P. Madrid N° 38.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO. DOBLE INMATRICULACIÓN: TIENE SU PROCEDIMIENTO ESPECIAL Y NO PUEDE TRATARSE COMO RECTIFICACIÓN DE ERROR. URBANISMO: LA RECTIFICACIÓN DE FINCA INCLUIDA EN PROCEDIMIENTO REPARCELATORIO REQUIERE CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE. TÍTULO INSCRIBIBLE: LA INSTANCIA PRIVADA DEBE TENER LA FIRMA LEGITIMADA O RATIFICARSE ANTE EL REGISTRADOR.** «Se plantea en este recurso si es posible rectificar la superficie inscrita de una finca por medio de una instancia privada, por existir, a juicio del que la suscribe, un error material en los libros del Registro, cometido, de nuevo a juicio del mismo, en la primera inscripción de dominio practicada al inmatricular la finca mediante auto de expediente de dominio». La Dirección trata este y otros problemas planteados en el caso: –Como se ha dicho en otras ocasiones (por ejemplo, R. 10.06.2009), hay que distinguir entre inexactitud registral y error del Registro; en este caso no se trata de un error al practicar la inscripción, pues se reflejó en el Registro el contenido del título de manera correcta, sino que la inexactitud provendría de un pretendido error en el título, supuesto al que se refiere el art. 40.d LH, exigiendo para la rectificación el consentimiento de los titulares a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho o resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos ellos. –Si el pretendido error produce una doble inmatriculación, es una cuestión distinta que no puede solventarse por la rectificación, sino que hay una regulación específica: los titulares de cualquiera de las fincas afectadas «podrán instar la iniciación de un expediente para la subsanación conforme a lo previsto en el art. 209 LH». –Si la finca que se trata de rectificar está incluida en

el ámbito de una reparcelación en marcha, se puede entender aplicable a este caso la doctrina contenida en la R. 10.07.2014: «Sería necesario que la Administración actuante certifique que efectivamente se trataba de un error y que la finca de origen incluida en la unidad de actuación tenía esa menor superficie, o bien que tome razón de la rectificación efectuada y tome las medidas que sean procedentes»; porque, en otro caso, disminuir la superficie de una finca sin conocimiento del órgano actuante puede producir efectos adversos, como la atribución al titular registral de mayores derechos que los que le corresponden. –«El principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la rectificación permita identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma, o bien que la firma de la instancia sea ratificada ante la registradora o que se acredite por cualquier otro medio legalmente previsto la identificación de quien firma la instancia (dándose además la circunstancia en este caso de que la instancia ni siquiera está firmada). En cuanto a la representación, es necesario acreditar ésta, pues no se puede actuar en nombre de otro sin tener su representación legal o autorización». R. 04.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-38) (BOE 30.10.2019).

**Resolución** de 4 de septiembre 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 Madrid n.º 38, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca por medio de instancia privada. En el recurso interpuesto por don G. M. J., abogado, en nombre y representación de don J., don C. y don F. P. F., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 38, doña Sonia Morato González, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca por medio de instancia privada. Hechos I Mediante instancia privada, de fecha 15 de marzo de 2019, suscrita por don G. M. J., abogado, actuando en nombre y representación de don J., don C. y don F. P. F., según manifestaba, sin que acreditase en modo alguno dicha representación y sin que ni siquiera constase firma alguna en la instancia, afirmaba que existía un error material en la superficie de la finca registral número 76.171 del Registro de la Propiedad de Madrid número 38, finca de la que, por otra parte los que afirmaban ser sus mandantes, no tenían titularidad alguna, por lo que en consecuencia solicitaba que, «en aplicación de lo dispuesto en los artículos 213 de la Ley Hipotecaria y 321 del Reglamento Hipotecario, proceda [la registradora] a la rectificación de oficio del error material referido, o que, subsidiariamente, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 214 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes del Reglamento Hipotecario, inicie el procedimiento para dicha rectificación, dando traslado a los interesados titulares de la finca registral afectada, y, para el caso de oposición, remita oficio al Juez de Primera Instancia a fin de que dicte resolución». II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 38, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación negativa. Asiento n.º 570 del Diario 27. Interesados: hermanos P. F. Presentante: don G. M. J. Documento Privado de fecha quince de Marzo de dos mil diecinueve. Con fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, se presenta en este Registro, instancia privada –sin que conste firma alguna– de fecha quince de marzo de dos mil diecinueve, en el que don G. M. J., actuando, según manifiesta, por cuenta de sus clientes Sres. D. J., don C. y don F. P. F., propietarios de la finca registral n.º 872, solicita se inicie procedimiento de rectificación de oficio por el Registrador conforme al art. 213 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento, o en su caso, se inicie el procedimiento de rectificación conforme al art. 214 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento. El citado escrito ha sido objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos. Primero. Se solicita por el presentante del documento rectificación de oficio de un error material padecido en la inscripción 1ª de la finca registral n.º 76.171 de este Registro de la Propiedad. Todo ello conforme a lo dispuesto en el art. 213 de la Ley Hipotecaria, el cual señala: Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos: Primero. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro. (...). El concepto de error material consta en el artículo anterior, art. 212 de la Ley Hipotecaria, señalando: Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos. 1. En primer lugar, no consta en este Registro, el título por el que se procedió a practicar la inscripción primera de la finca registral n.º 76.171 de este Registro. Del historial registral de la finca 76.171, consta que fue inmatriculada con fecha tres de mayo de dos mil siete, según su inscripción 1.ª, por haberse iniciado expediente de dominio, por et Juzgado de Primera Instancia número, 21 de Madrid, en auto de fecha quince de enero de mil novecientos noventa y tres, en el que se declaró justificado el dominio de la finca en el expediente instado sobre inmatriculación de la misma, debiéndose inscribirse con la descripción que consta en el Registro. La citada inscripción 1.ª de la finca 76171, resulta de testimonio del auto firme, acompañado de escritura de compraventa de trece de mayo de mil novecientos ochenta y uno, ante el Notario de Madrid don Ignacio Zabala Cabello, de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca –como es necesario en todo procedimiento inmatriculador–, y de acta de manifestaciones autorizada el día nueve de mayo de dos mil cinco ante el Notario de Madrid don Manuel González Meneses García Valdecasas, número 913 de protocolo. En el Registro no consta archivado el auto –como se indica en el escrito presentado donde dice “también consta en el propio Registro”–, ya que fue presentado un testimonio del citado auto, junto con los documentos que se acompañaron, y éstos fueron retirados por su presentante, por ser resolución judicial ejecutoria, y título acreditativo de dominio, conforme a lo dispuesto en los arts. 257.1 de la Ley Hipotecaria y art. 390 y 410 del Reglamento Hipotecario. Por su parte, el art. 214 de la Ley Hipotecaria, en esta situación, prevé [sic]: Los Registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito, o sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos: Primero. En inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones cuyos títulos no existan en el Registro. (...). El presentante del documento calificado no es interesado en la inscripción que se pretende rectificar, ni es interesado en la finca registral, cuyo historial se pretende rectificar, igualmente. Tampoco se aporta por el citado presentante el título inscrito. Y como bien señala la ley, se necesita el título que sirvió para practicar la inscripción que se pretende rectificar. No aportándose el mismo por ningún interesado en la finca registral y no bastando una fotocopia del mismo, por no ser documento fehaciente, conforme a Resolución de la DGRN de 23 de noviembre de 2016. 2. En segundo, lugar, y ante la falta de presentación por persona interesada en la citada finca del título inscrito, no se puede apreciar de oficio un posible error material en la inscripción primera del historial registral de la finca 76.171 de este Registro. Sin embargo de la lectura del escrito presentado, parece que lo que se pretende es una rectificación de un posible error de concepto y no material, como se solicita en el escrito presentado. Así, la rectificación por un posible error de concepto, viene definido en el art. 216 de la Ley Hipotecaria, así se señala: Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe

su verdadero sentido. Y por su parte, el art. 217 de la Ley hipotecaria señala: Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene. Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador. Como señala la Resolución reciente de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 2019: “A diferencia de lo que ocurre con la Inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como dispone el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. (...)”. Así, en el documento presentado se indica que “Don J., Don C. y Don F. P. F., son propietarios de la finca registral número 872 (...)”, y que “del estudio efectuado sobre los antecedentes registrales de las fincas, se remontan sus orígenes a la agrupación de diversas fincas propiedad de los causantes de los actuales titulares. La citada finca agrupada, en su desarrollo, y las sucesivas segregaciones ocurridas dieron lugar a la denominada ‘(...)’, zona iniciada a principios del siglo XX por el D. J. L. y D. M. A., y de la que provienen la mayoría de las segregaciones inscritas en el APR 08.02 ‘(...)’. Se aporta un plano de la máxima extensión de la agrupación 872 y 67. Del mismo modo en el citado Registro 38 de Madrid hay constancia de la finca registral n.º 76.171, del Tomo 1.971, Libro 1500, al folio 209, que fue inscrita mediante Auto de expediente de Dominio del Juzgado de Primera Instancia n.º 21 de Madrid, de fecha quince de Enero de mil novecientos noventa y tres, dictado por el Magistrado Juez don Miguel Ángel Gómez Lucas. (Se adjunta fotocopia del mismo).” Igualmente se señala, en el escrito presentado que “Dicho Auto, discrepando de la inscripción registral, recoge en el hecho primero, apartado número 2. último párrafo: ‘Si la cabida de la finca adquirida por mitad era de tres mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados y veinticinco decímetros cuadrados, y se adjudica a Doña M. C., mil novecientos veintiséis metros y cincuenta y ocho decímetros cuadrados restan mil novecientos veintiocho metros sesenta y siete decímetros cuadrados, que es la cabida de la finca objeto del presente procedimiento.’ No cabe entender más que ésa (1.928,67m2) es exactamente la propiedad, cualquier otra interpretación excedería el alcance del expediente de Dominio. Además, y también consta en el propio Registro, el Auto textualmente declara el origen de la segregación dentro de los hechos que han quedado probados: ‘.../ La descripción de la finca «(...)» propiedad de los transmitentes, obra en el expositivo primero, de la misma se segregó un solar de tres mil ochocientos cincuenta metros y veinticinco decímetros cuadrados y que es la finca que compraron por mitad. En el expositivo número cuatro se describe la división material del solar realizada por el Perito Aparejador de Obras, D. J. H. D., y que se llevó a cabo el 1 de agosto de 1.929/.../’. Por lo tanto se indica en el documento presentado que “En la inscripción del mencionado Auto se consignó, sin título alguno, una superficie superior (2.328,85 m2) en vez de los que fueron declarados como dominio (1.928,67 m2), dando lugar a un error material, que de persistir, supone de facto la doble inmatriculación frente a la 872 de una superficie de 400,18 m2, pues la finca que da lugar a la 76.171 procede por segregación de dicha 872.” Sin embargo, resulta del Registro que la finca registral 76171 tiene la siguiente descripción: Urbana: Solar situado en el término municipal de (...) hoy Madrid al sitio denominado (...) y su calle (...) con vuelta a la calle (...), sin número alguno de gobierno. Tiene una superficie de dos mil trescientos veintiocho con ochenta y cinco metros. Linda al Norte, con la calle (...), en una extensión en línea de fachada; al Oeste, con la calle (...), en una extensión en línea de veinte metros, siendo esta línea también fachada; Sur, con terreno de don M. A. G. y don J. L. G., en una extensión en línea recta de cinco metros; siguen lindando con terrenos de los referidos señores en línea de quince metros; al oeste, en una extensión en línea recta de cuarenta y cinco metros continua cambiando la alineación, y linda al Sur, con más terrenos de dichos señores, en una extensión en línea recta de 35,15 metros y, por último linda al Este, con solar de los herederos de don S. F. C., en una extensión en línea recta de 55,10 metros. La parcela descrita afecta la forma de un polígono de seis lados. Referencia Catastral: 8407304VK3680G0001KG. Así, del auto -fotocopia del mismo- y con la prudencia que en la calificación del mismo debe tenerse- que se acompaña al documento presentado, se hace constar “Declaro justificado el dominio en el expediente instado (...) sobre la inmatriculación de la finca descrita en el primer antecedente de hecho de ésta resolución (...)”, la cual tiene “una superficie registral de dos mil trescientos veintiocho metros y ochenta y cinco”, siendo ésta la superficie que se hizo constaren la inscripción 1.ª por la resolución judicial firme citada. Inscripción que igualmente se practicó junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, necesaria en todo procedimiento inmatriculador. Por lo que se entiende que lo solicitado es una rectificación de un error de concepto, en cuanto se pretende rectificar por error, la cabida o superficie que consta inscrita por la que se entiende que debía de haberse hecho constar. Error, que deberá ser solicitado por los interesados en la finca registral junto con acuerdo unánime del Registrador. No pudiéndose apreciar error en la inscripción primera solicitada por cuanto, el título por el que se practicó la citada inscripción, no consta en el Registro; el error de concepto no es solicitado por ningún interesado en la finca registral, y porque el presentante del documento alega doble inmatriculación, no siendo éste el procedimiento que ha de llevarse a cabo, en su caso, como, más adelante se comenta. Segundo: En el escrito presentado se hace constar “En la inscripción del mencionado Auto se consignó, sin título alguno, una superficie superior (2.328,85 m2) en vez de los que fueron declarados como dominio (1.928,67 m2), dando lugar a un error material, que de persistir, supone de facto la doble inmatriculación frente a la 872 de una superficie de 400,18 m2, pues la finca que da lugar a la 76.171 procede por segregación de dicha 872.” Del historial registral de la finca 76171, no puede deducirse que ésta procede de la finca 872, ya que fue inmatriculada en virtud del procedimiento de dominio citado, no siendo el caso de la finca 11.155 que se indica en el auto en el Hecho Segundo, la cual si consta segregada de la finca 872 en su historial registral. Por todo ello, no procede suponer de facto la doble inmatriculación de una superficie de 400,18 m2, ya que si en el caso de que la finca 76171, procediera de la 872 -como se indica en el documento presentado- existiría una doble inmatriculación en una superficie de 2328,85 m2 -totalidad de la finca 76171-, por lo que se tendría que rectificar el procedimiento 1182/89 del Juzgado de Primera Instancia número 21 de Madrid. Por ello no sería posible una mera rectificación de cabida por un error material cometido en la inscripción como se solicita en el escrito presentado en aplicación al artículo 213 de la Ley Hipotecaria. Sino que la inexactitud proviene no del Registro sino del título judicial emitido por la autoridad competente, en su caso. Además la doble inmatriculación no es un simple error material o de concepto del Registro, para ello, la legislación hipotecaria, señala procedimientos especiales y estrictos para solucionarlo, conforme a lo dispuesto en el art. 209 de la Ley Hipotecaria. Por otro lado, del Historial Registral de la finca 76171, resulta que consta al margen de su inscripción 3.ª, Expedida Certificación de Dominio y Cargas, como aportada al Proyecto de Compensación del APR 08.02 (...), quedando afecta al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de Compensación a los efectos previstos en el art. 5 RD 1093/97 de 4 de Julio, con fecha 14 de Enero del año 2019. Además la calificación del escrito presentado no puede ser aislada de la situación del suelo en la que radica la

finca registral n.º 76.171 y en la que consta a su margen la citada nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas de la finca a favor de la Administración actuante. El proyecto de reparcelación de una unidad de ejecución implica la transformación de un conjunto de fincas, denominadas de origen, para la conversión de un suelo, denominado unidad de ejecución conforme a los parámetros legales establecidos por el organismo competente. Siendo importante la superficie de la finca de origen por cuanto la misma se transformará en la superficie correlativa en una parcela resultante del proyecto en compensación a los metros cuadrados aportados. En esta situación la Administración actuante, dependiendo del sistema urbanístico adoptado, solicita al Registro de la Propiedad la constancia de una nota marginal en todas y cada una de las fincas afectadas por el Proyecto reparcelatorio con la consiguiente expedición de certificación de dominio y cargas de cada una de las fincas de origen afectadas a favor de la Administración actuante para que forme parte del expediente de Reparcelación. En todo caso, y conforme al art. 8 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio se podría obtener la rectificación de la cabida de la finca de origen en cuestión, por acuerdo unánime de los propietarios de las fincas de origen aportadas al proyecto y que forman parte de la unidad de ejecución. Igualmente es cierto, que la constancia de la nota marginal a que se refiere el art. 5 del RD 1093/1997 de 4 de julio, no implica el cierre del Registro. Sin embargo, implica que la constancia de variaciones en las superficies de las fincas que constan en el citado Proyecto de Reparcelación puedan producir efectos adversos en el mismo proyecto reparcelatorio. Por ello, parece que sería necesario, no el consentimiento pero si el conocimiento de la modificación de la superficie de la finca registral n.º 76.171 a través de la oportuna certificación expedida por la Administración actuante de los cambios producidos en la finca en cuestión. Toda vez que iniciado el proyecto reparcelatorio y conforme a los trámites legales, no se tiene conocimiento de la fase en que se encuentra el citado proyecto pudiendo generar efectos adversos. Por todo ello sería necesaria la expedición de certificación por la administración actuante del conocimiento de la rectificación de la superficie de la finca registral en cuestión, siguiéndose un procedimiento de coordinación similar al que prevé el art. 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas sujetas a actuación urbanística, (actualmente es el art. 27 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) Tal y como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de julio de 2014. Cuarto [sic]: Se indica a los efectos oportunos, respecto de la finca registral 872 no se aportan documentos fehacientes acreditativos para proceder a su localización, indicándose además que la finca registral 872, pertenece a los Registros de la Propiedad números 32, 35, 38, 54 y 55 de Madrid, sin que se pueda determinar su ubicación exacta, ni sus linderos. Quinto: El escrito que se presenta en este Registro, es un escrito sin firma alguna -por lo tanto sin legitimar- en el que don G. M. J., comparece en representación de don J., don C. y don F., acompañando fotocopia del citado auto, Y no acreditando fehacientemente su representación. Fundamentos de Derecho: Artículos 213 y 214 Ley Hipotecaria, 321 y ss de Reglamento Hipotecario. Artículo 201 Ley Hipotecaria. Art. 53.7 del RD 13/1996 de 30 de diciembre, en su redacción anterior a la Ley 13/2015 por ser aplicable al tiempo de la inmatriculación de la finca 76171. Art. 298 del Reglamento Hipotecario Art. 8 del RD 1093/197 de 4 de julio Artículo 257 Ley Hipotecaria. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria Artículo 98.2 Reglamento Hipotecario. Art 36 de la Ley Hipotecaria. Artículo 45 del Real decreto legislativo 1/2004 de 5 de marzo. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Artículo 1 y 3 de la Ley Hipotecaria. Artículo 6 de la Ley Hipotecaria. Artículo 103 de la Ley Hipotecaria. Art. 18 de la Ley Hipotecaria. Art 40 de la Ley Hipotecaria. Art. 257 de la Ley Hipotecaria. Art 390 y art. 410 del Reglamento Hipotecario. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la práctica del asiento solicitado. Conforme al art. 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 efectúen. Contra esta calificación (...). Madrid, a 3 de mayo de 2019. La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Sonia Morato González». III Contra la anterior nota de calificación, don G. M. J., abogado, en nombre y representación de don J., don C. y don F. P. F., interpuso recurso el día 10 de junio de 2019 mediante escrito con las alegaciones que, a continuación, se transcriben: «A la Dirección General de los Registros y del Notariado. D. G. M. J., abogado (...). Dice: Que mediante el presente, y de acuerdo con lo establecido en los art. 325 a 327 de la Ley Hipotecaria, vengo a interponer recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 38 de Madrid de fecha 3 de mayo de 2019 (...) notificada el 10 de mayo de 2019, por la cual se suspende la práctica del asiento solicitado, y ello en base a las siguientes Alegaciones: Primera: Error material o posible error de concepto. Esta parte es disconforme con la calificación negativa en cuanto a que el Registrador entiende que lo solicitado es una rectificación de un error de concepto. Es un error material contenido en los art. 212,213, y 215 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento. Estamos ante un caso claro de error en una inscripción registral, que debe ser susceptible de subsanación. Se produce el error cuando el reflejo registral de una situación jurídica es inexacto, incompleto o incorrecto, ya sea por error en el título que se ha inscrito, ya sea por error cometido al practicar la propia inscripción. La Dirección General en la Resolución de 13 de octubre de 2009 señaló que “existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia”. Según el art. 212 LH “Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos”. Y señala la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 14 de marzo de 2019: “Son errores materiales aquellos que se producen cuando sin intención conocida se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivocan los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos (cfr. artículo 212 de la Ley Hipotecaria). Son errores de concepto aquellos que se padecen cuando al expresar en la Inscripción alguno de los contenidos en el título se altera o varía su verdadero sentido (cfr. artículo 216 de la Ley Hipotecaria). Mientras que los errores materiales pueden, con el título que motivó el asiento, ser subsanados por los registradores por sí, bajo su responsabilidad (cfr. artículo 213 de la Ley Hipotecaria), los errores de concepto padecidos en las inscripciones, cuando no resulten claramente de las mismas, sólo pueden rectificarse con el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador o mediante una providencia judicial que lo ordene.” Y en este caso estamos ante un error de concordancia, en la cabida inscrita, que no afecta a su realidad jurídica sino a la física. Segunda: Falta de constancia en el Registro del título de la inscripción primera de la finca registral 76.171. Esta parte lo que solicitó en su escrito inicial fue la rectificación de oficio de un error material que dio lugar a una realidad en la cual el reflejo registral de una situación jurídica es incorrecto y que se debe al error cometido al practicar la inscripción de la finca registral 76.171 que consistía en que la superficie real de la finca es de

1.928,67 m2, constando inscritos 2.328,85 m2, discrepando la cabida del título de la inscripción registral. Tal pretensión se fundamentó en el art. 213 LH y 321 de su Reglamento y, subsidiariamente, en los art. 214 LH y 322 y ss. de su Reglamento para el caso de que “la constancia del título aportado (Auto de expediente de Dominio del Juzgado de Primera Instancia n.º 21 de Madrid, de fecha quince de enero de mil novecientos noventa y tres) no sea suficiente”, concretando, a efectos de inicio del procedimiento de rectificación, a los interesados quienes procedieron, mediante expediente de dominio, a la inmatriculación de la finca registral nº 76.171, ocupando en parte terrenos que son propiedad de la demandante. Pues bien, descartada por el Registrador la rectificación del error material en base al art. 213 LH al no constar en el Registro el título por el que se practicó la primera inscripción de la finca 76.171 y por no haberse aportado dicho título si ser suficiente la fotocopia, debía optar por la aplicación del art. 214 LH y art. 322 RH según el cual “Si el error cometido fuere de los que no pueden rectificarse sino con las formalidades prevenidas en el artículo 214 de la Ley, llamará el Registrador por escrito al interesado que deba conservar el título en su poder, a fin de que, exhibiéndolo y a su presencia, se verifique la rectificación.” Tercera: Falta de firma y acreditación fehaciente de la representación. Que la falta de la firma en el escrito presentado por el representante de los interesados D. J., D. F. y D. C. P., no puede invalidar la representación otorgada mediante el Poder general para pleitos otorgado por los hermanos P. a favor del quien suscribe y cuya copia se adjuntó al escrito, habiéndose entregado personalmente por el que suscribe, tras identificarse con su DNI y habiéndose cotejado en su presencia el poder original con la copia. Siendo además subsanable tal defecto, sobre el cual en nada se pronuncia el Registrador. En virtud de lo anterior, Solicito al Registro de la Propiedad nº 38 de Madrid para ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, que se tenga por presentado recurso contra la calificación negativa en tiempo y forma, y que con estimación de los motivos expuestos, se proceda como sigue: Que se revoque la calificación negativa expedida, que sea considerado el error como material tal y como queda conceptualizado en el artículo 212 LH, y que en consecuencia proceda a lo dispuesto en los artículos 214 LH y los arts. 322 y ss. RH e inicie el procedimiento para dicha rectificación, dando traslado a los interesados titulares de la finca registral afectada, y, para el caso de oposición remita oficio al Juez de Primera Instancia a fin que dicte Resolución». IV La registradora de la Propiedad de Madrid número 38, doña Sonia Morato González, emitió informe el día 13 de junio 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 1, 3, 9, 39, 40, 209, 211 a 220 y 326 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 322 y 323 del Reglamento Hipotecario; 1216 y 1259 del Código Civil; 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 68 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; 105 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 5, 8, 10 y 18 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 junio, 13 de julio y 13 de octubre de 2009, 3 de marzo de 2010, 7 de abril de 2011, 28 de agosto de 2013, 10 de julio de 2014, 19 de mayo y 23 de noviembre de 2016, 3 de julio y 21 de septiembre de 2017, 25 de julio y 19 de octubre de 2018 y 22 de febrero de 2019. 1. Se plantea en este recurso si es posible rectificar la superficie inscrita de una finca por medio de una instancia privada, por existir, a juicio del que la suscribe, un error material en los Libros del Registro cometido, de nuevo a juicio del mismo, en la primera inscripción de dominio practicada al inmatricular la finca mediante Auto de expediente de dominio. La registradora suspende la inscripción solicitada por medio de una nota de calificación de la que se pueden extraer los siguientes defectos, resumidamente: a) a juicio de la registradora, no se trata de un error, ni material ni de concepto, cometido al practicar la inscripción, pues se reflejó en el Registro el contenido del título de manera correcta, sino de una posible inexactitud provocada por lo que, siempre según el recurrente, es un error del título que provocó la inscripción; b) en caso de que se entendiese que se trata de un error material o de concepto, no se aporta el título que motivó la inscripción, sin que baste una fotocopia del mismo, por no ser documento fehaciente, ni consta la conformidad de los titulares registrales –es más, las personas en cuyo nombre se ha suscrito la instancia no son ni han sido titulares de ningún derecho sobre la finca cuya inscripción se pretende rectificar–; c) la doble inmatriculación que según el interesado existe no es un simple error material o de concepto del Registro, sino que para ese supuesto la legislación hipotecaria señala procedimientos especiales y estrictos para solucionarlo, y en relación con lo anterior, la finca registral número 872 –de la que procede, según el recurrente, la finca registral número 76.171 y con la que se daría la pretendida doble inmatriculación–, no pertenece ya a la demarcación del Registro a su cargo, por lo que no puede determinar su ubicación exacta ni sus linderos ni por tanto ni siquiera apreciar si existe o no una doble inmatriculación; d) la finca registral número 76.171 se encuentra incluida en el ámbito de un proyecto de reparcelación iniciado, según consta por nota vigente al margen de la misma, por lo que a juicio de la registradora es necesario al menos el conocimiento de la rectificación pretendida por parte de la entidad encargada de la reparcelación; e) no se acredita la representación alegada, f) la instancia no tiene la firma legitimada notarialmente ni ha sido ratificada la firma en presencia de la registradora –de hecho ni siquiera está firmada la instancia–. 2. Entrando en el fondo del primero de los defectos señalados, como reiteradamente ha señalado esta Dirección General, entre otras en Resolución de 10 de junio de 2009, hay que distinguir entre inexactitud registral y error del Registro. Inexactitud es toda discordancia entre Registro y realidad (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria); el error existe cuando el registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en los documentos que se emplean para la inscripción, incurre en alguna equivocación, bien material, bien conceptual. Es evidente que, a veces, un error del Registro se puede rectificar mediante una solicitud. Ahora bien: En el presente caso, aunque pueda existir una inexactitud registral no existe un error, pues el dato que el recurrente considera incorrecto se tomó, tal y como está, de los títulos que causaron la inscripción. Y cuando la inexactitud proviene del título, su rectificación es la prevista en el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y la forma de salvarla es la misma que la de los errores de concepto que no resultan claramente de los libros, es decir, consentimiento del titular o resolución judicial. 3. En el presente supuesto está claro que no se trata de un error al practicar la inscripción, ya que del auto que resolvió el expediente de dominio y que dio lugar a la inscripción primera de la finca –si bien, como pone de manifiesto la registradora en su nota y en su informe, con la prudencia que debe tenerse en la calificación del auto del que solo se ha aportado una fotocopia– resulta que se declaró «justificado el dominio en el expediente instado (...), sobre la inmatriculación de la finca descrita en el primer antecedente de hecho de ésta resolución» (...), la cual tiene «una superficie registral de dos mil trescientas veintiocho metros y ochenta y cinco», que es la superficie que se hizo constar en la inscripción primera en virtud de dicho auto firme. No ha habido un error al practicar la inscripción pues ésta recoge la misma superficie que el título que la motiva. La inexactitud por tanto provendría de un pretendido error en el título, supuesto al que se refiere el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria. En definitiva, ha de concluirse, como se desprende de lo anteriormente



dicho, que, si existe el inexactitud, provendrá del título y, en consecuencia, será necesario para su rectificación bien el consentimiento de los titulares registrales 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 (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria). Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). 4. De lo anterior resulta la innecesidad de resolver acerca de los requisitos que serían necesarios para la rectificación en caso de que se tratase de un error material o de concepto, pues no es este el supuesto que se ha dado. Solamente es necesario subrayar, en cuanto a las cuestiones que se han planteado en el expediente, que en ningún caso podría servir para una rectificación del Registro una fotocopia de una resolución judicial, ya que las fotocopias de resoluciones judiciales no cumplen los requisitos que en cuanto a la documentación que accede al Registro señala el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, de modo que solo documentación pública y auténtica puede tener acceso al Registro de la Propiedad (cfr. las Resoluciones de 3 de marzo de 2010, 28 de agosto de 2013 y 16 de julio de 2015), y que tampoco ha de ser la registradora quien tome la iniciativa de llamar a los titulares registrales o a quien tenga el título en su poder ni de acudir por medio de un oficio al juez de Primera Instancia para que mande verificar la rectificación de la inscripción, pues tales obligaciones, que imponen los artículos 322 y 323 del Reglamento Hipotecario, se refieren, no a toda inexactitud registral, sino a los errores propiamente dichos, es decir, a aquellos cometidos al trasladar con inexactitud datos contenidos en el título que ha sido base para el asiento correspondiente, lo cual no ha sucedido en este caso. 5. Por otro lado, el recurrente afirma que el error material que a su juicio se ha dado «supone de facto una doble inmatriculación frente a la finca registral número 872 de una superficie de 400,18 m<sup>2</sup>». Sin embargo, como pone de relieve la registradora en su nota de calificación, la rectificación de errores cometidos en los asientos del Registro y la doble inmatriculación son cuestiones distintas, existiendo una regulación específica para cada una de ellas. Si a juicio de los titulares registrales de la finca registral número 872 se ha dado un supuesto de doble inmatriculación parcial, estos podrán instar la iniciación de un expediente para la subsanación de la misma conforme a lo previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sin entrar a valorar qué registrador sería el competente, pues se trataría de fincas pertenecientes a la demarcación de dos Registros distintos. Además, según la registradora «no procede suponer de facto la doble inmatriculación de una superficie de 400,18 m<sup>2</sup>», por lo que si a su juicio, no se da un supuesto de doble inmatriculación o entiende que carece de los datos para poder apreciarla, es lógico que no inicie de oficio dicho expediente para subsanarlo. 6. Sobre la posibilidad de rectificar un error cometido en una inscripción de una finca que se encuentra incluida en el ámbito de una reparcelación en marcha. Tal y como señala la registradora se puede entender aplicable a este caso la doctrina contenida en la Resolución de esta Dirección General de 10 de julio de 2014. La nota marginal prevista en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, pone de manifiesto y publica frente a terceros que la finca en cuestión está incluida dentro de los límites de una unidad de ejecución de un procedimiento de reparcelación iniciado. Dicha nota marginal no cierra el Registro. Sin embargo, en este caso se trata de rectificar la superficie de una finca ya inscrita y respecto de la que se expidió certificación de dominio y cargas a efectos de la reparcelación. Los límites de una unidad de ejecución son los determinados por el planeamiento y el correspondiente instrumento de equidistribución. En el Registro se refleja, al expedir la certificación y practicar la correspondiente nota marginal, cuáles son las fincas registrales que se corresponden con el terreno incluido en esa unidad de ejecución. El permitir la rectificación de la superficie de una finca incluida en un procedimiento de reparcelación, disminuyéndola, una vez conste producida la iniciación del mismo, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos que van desde la atribución al titular registral de mayores derechos que los que le corresponden de acuerdo con la finca de origen de su titularidad, si no se coordinan adecuadamente, pues en el expediente constará la finca con la superficie que tenía en el momento de expedirse la certificación, hasta no tener en cuenta en el procedimiento esa superficie, incluida en la unidad de ejecución pero que ha sido suprimida del Registro como finca de origen al rectificarse la superficie. La registradora en este caso por tanto no puede calificar aisladamente los títulos presentados sin tener en cuenta la situación del suelo en que se ubican las fincas que le consta por el contenido de los libros registrales. Debe pues confirmarse el defecto advertido. Siguiendo con el criterio que establece la citada Resolución, para subsanar el defecto sería necesario que la Administración actuante certifique que efectivamente se trataba de un error y que la finca de origen incluida en la unidad de actuación tenía esa menor superficie, o bien que tome razón de la rectificación efectuada y tome las medidas que sean procedentes en cuanto a esa superficie de menos que ya no formaría parte de la finca registral de origen, de modo al tratarse de una porción de terreno también incluida en la unidad de ejecución, ordene que se practique la nota marginal de iniciación del procedimiento, con expedición de la correspondiente certificación, en la finca registral de origen que se correspondiese con la misma, o si se tratase de una porción de terreno no inmatriculada, que le diese el tratamiento como tal en el procedimiento. Si se tratase de una doble inmatriculación, la misma también tiene un procedimiento específico regulado en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997. 7. Por lo que se refiere a la necesidad de legitimación de la firma de quien firma la instancia y de que se acredite por éste la representación que dice ostentar, debe también confirmarse la calificación de la registradora. El principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la rectificación permita identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma, o bien que la firma de la instancia sea ratificada ante la registradora o que se acredite por cualquier otro medio legalmente previsto la identificación de quien firma la instancia (dándose además la circunstancia en este caso de que la instancia ni siquiera está firmada). En cuanto a la representación, es necesario acreditar ésta, pues no se puede actuar en nombre de otro sin tener su representación legal o autorización, que ha de ser acreditada. En este supuesto, el recurrente afirma que acompañó al escrito un poder para pleitos otorgado a su favor por los interesados. No se sabe si por escrito se entiende la instancia solicitando la rectificación o el escrito de recurso. En cualquier caso, la registradora afirma que no se le ha acreditado de manera fehaciente la representación alegada -para lo cual es necesario aportar copia autorizada del poder que acredite su vigencia, que la registradora lo haya tenido a la vista en el momento de la calificación, sin que baste por tanto que se aporte después al recurrir, pues conforme al artículo 326.1.º de la Ley Hipotecaria no pueden tenerse en cuenta en el recurso documentos no presentados en tiempo y forma para la calificación, y que del poder resulten facultades suficientes para instar la rectificación del Registro- y el recurrente por su parte señala en su escrito que tal defecto es subsanable, como así es, pero que la registradora no se ha pronunciado sobre si lo es o no, por lo que parece reconocer que no se acreditó en el momento de presentar la instancia la representación, y en último término, como el mismo recurrente afirma, será fácil subsanar el defecto aportando la documentación mencionada a la registradora. 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, 4 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15569.pdf>

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

- R. 25-7-2019.- R.M.C. Nº II.- **DENOMINACIÓN. MARCA.** Los conceptos de marca y denominación no se confunden entre sí aunque estén interrelacionados, por lo que el hecho de que la sociedad demandante tenga registrada la marca “X” no le otorga un derecho a obtener una denominación social coincidente con aquella. Para que exista causa de denegación de reserva de denominación social es imprescindible que la solicitada sea idéntica o produzca o pueda producir confusión con la marca inscrita y, además, que esta sea notoria o renombrada. 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. Pero no se prohíbe la simple semejanza. Debe atenderse a las circunstancias de cada caso. En el ahora analizado, no se aprecia que exista identidad sustancial entre la denominación solicitada – “Broker7islas SL” – y la ya registrada – “Isla Broker Corredores de Seguros, S.L”.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14223.pdf>

- R. 09-8-2019.- R.M. Segovia.- **ADMINISTRADORES. RETRIBUCIÓN.** Para destruir la presunción de gratuidad, el concreto sistema de retribución de los administradores debe estar claramente establecido en estatutos, determinando si dicho sistema consiste en una participación en beneficios, con los límites legalmente establecidos, en dietas, en un sueldo mensual o anual, en seguros de vida, planes de pensiones, utilización en beneficio propio de bienes sociales, en entrega de acciones o derechos de opción sobre las mismas, etc o en uno o más de ellos, de manera que en ningún caso quede a la voluntad de la junta general su elección o la opción entre los distintos sistemas retributivos, que pueden ser cumulativos pero no alternativos. La cláusula debatida que establece que *la remuneración estará compuesta por (i) una asignación fija, dinerario y en especie y, en su caso, (ii) dietas por asistencia a las reuniones del Consejo calificada negativamente en cuanto a las dietas por resultar indeterminado si existen o no esas dietas, es considerada correcta, pues debe entenderse que la percepción de esas dietas sólo procederá “en su caso”, es decir en los casos en que el consejero asista a las reuniones del consejo de administración.*

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15546.pdf>

- R. 09-8-2019.- R.M. Madrid Nº XII.- **APORTACIONES NO DINERARIAS. CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE.** La Dirección General declara que, en la constitución de una sociedad con aportación de una serie de bienes muebles por parte de un socio casado en gananciales, el Registrador no puede exigir el consentimiento del cónyuge. Señala que, en la constitución de la sociedad, el objeto propio de la inscripción en el Registro Mercantil no son los singulares negocios de asunción de las nuevas participaciones creadas, y las consiguientes titularidades jurídico-reales que se derivan de ellos, sino el hecho de que la aportación cubre la cifra del capital social. Manifiesta el centro directivo que en la escritura en cuestión se vulnera el art 1377 del Código Civil, que exige dicho consentimiento y que tal circunstancia debe ser objeto de la correspondiente advertencia por parte del notario autorizante. Pero no puede calificarse como nula la sociedad, ni tampoco es nula la aportación, sino anulable por el cónyuge del socio aportante o sus herederos si no ha sido expresa o tácitamente confirmada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15550.pdf>

- R. 04-9-2019.- R.M.C. Nº 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. Pero no se prohíbe la simple semejanza. Debe atenderse a las circunstancias de cada caso. En el ahora analizado, no se aprecia que exista identidad sustancial entre la denominación solicitada – “Travel Prime SL” – y la ya registrada – “Primera Travel, S.L”. La sílaba final de “Primera” comporta una diferencia fonética y gráfica y la palabra “Travel” se utiliza en diferente orden.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15564.pdf>

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

- R. 25-7-2019.- R.M.C. Nº 2.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY CUASI-IDENTIDAD ENTRE «BROKER7ISLAS, S.L.» E «ISLA BROKER CORREDORES DE SEGUROS, S.L.».** El Registro Mercantil Central rechaza las denominaciones «Broker7islas, S.L.», y Broker Siete Islas, S.L.», dada la existencia de la denominación «Isla Broker Corredores de Seguros, S.L.», y carecer la partícula «7» y el término «siete» de virtualidad diferenciadora. Pero dice la Dirección que «es cierto que según el art. 408.3 RRM para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones relativas a la forma social, como es en este caso el término ‘correduría de seguros’. Asimismo, carece de virtualidad distintiva la utilización de las mismas palabras e diferente orden o número –en este caso, ‘broker’, ‘isla’ ‘islas’– o la utilización de partículas de escasa significación –como ‘7’ o ‘siete’, en el presente supuesto– (art. 408.1 RRM; cfr., respecto del uso del cardinal, la R. 07.09.2017). Además, conforme al art. 10 O. 30.12.1991, para considerar idénticas a otras registradas las denominaciones solicitadas, el registrador no tendrá en cuenta la unión o división de palabras de una denominación que ya conste en el Registro, como ocurre en el caso de este expediente con las palabras ‘broker’ e ‘islas’. No obstante, todas esas diferencias y añadiduras –que por sí solas, aisladamente, carecen de virtualidad diferenciadora–, valoradas en su conjunto tienen como resultado que se trate de denominaciones claramente diferenciables a los efectos de la exigencia legal de identificación, según ha quedado anteriormente expuesto». R. 25.07.2019 (Particular contra

Registro Mercantil Central) (BOE 04.10.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14223.pdf>

- R. 09-08-2019.- R.M. Segovia.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: PREVISIÓN DE RETRIBUCIÓN DE CONSEJEROS POR DIETAS DE ASISTENCIA.** Se trata de una cláusula estatutaria de una sociedad limitada en la que se dispone que la retribución de los miembros del consejo de administración «estará compuesta por (i) una asignación fija, dinerario y en especie y, en su caso, (ii) dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración». La registradora suspende la inscripción por entender que «está indeterminado si existen o no dietas como parte de la retribución». La Dirección reitera que el concreto sistema de retribución de los administradores debe estar claramente establecido en estatutos (art. 217 LSC): si es retribuido, para así destruir la presunción de gratuidad, y «también la determinación de uno o más sistemas concretos para la misma, de suerte que en ningún caso quede a la voluntad de la junta general su elección o la opción entre los distintos sistemas retributivos, que pueden ser cumulativos pero no alternativos»; pero en la interpretación de la cláusula concreta dice que «debe entenderse en el sentido de previsión efectiva del sistema de retribución consistente en dietas por asistencia, cuya cuantía determinará la junta general y cuya percepción sólo procederá ‘en su caso’, es decir, en los casos en que el consejero asista a las reuniones del consejo de administración». R. 09.08.2019 (Promociones Adanero, S.L., contra Registro Mercantil de Segovia) (BOE 30.10.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15546.pdf>

- R. 09-08-2019.- R.M. Madrid N° XII.- **SOCIEDAD LIMITADA: APORTACIONES: EFICACIA DE LA APORTACIÓN DE GANANCIALES POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES.** «Se constituye una sociedad de responsabilidad limitada, unipersonal, y las participaciones en que se divide el capital social son desembolsadas por la socia única, casada en régimen de gananciales, mediante aportación de determinados bienes muebles que se detallan. El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, debe consentir la aportación de bienes muebles el cónyuge de la socia única, por aplicación de los arts. 1361, 1375 y 1377 C.c.». La Dirección dice que la aportación realizada sólo por un cónyuge no es nula de pleno derecho, sino anulable por el otro o sus herederos (arts. 1322 y 1310 C.c.), de manera que, «habiéndose realizado el desembolso del capital social, no puede calificarse como nula la sociedad (cfr. art. 56 LSC), sin perjuicio de que, en los supuestos en que la transmisión del dominio del bien aportado sea ineficaz, pueda la sociedad reintegrarse por los cauces legalmente establecidos, toda vez que la declaración de nulidad es un remedio subsidiario». Contrasta la cuidadosa regulación por la Ley de las aportaciones dinerarias, en las que el notario y el registrador se aseguran de su realidad (arts. 62 LSC y 132 RRM), con la falta de vigilancia de las aportaciones en especie, mobiliaria o inmobiliaria, y más en la interpretación que propugna la Dirección. R. 09.08.2019 (Notario Francisco Bañegil Espinosa contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 30.10.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15550.pdf>

- R. 04-09-2019.- R.M.C N° III.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY CUASI-IDENTIDAD ENTRE «TRAVEL PRIME, S.L.» Y «PRIMERA TRAVEL, S.L.».** Se trata «la negativa del registrador mercantil central a expedir certificación acreditativa del hecho de no estar registrada en la sección de denominaciones la de ‘Travel Prime, S.L.’, por existir la denominación ‘Primera Travel, S.L.’ y apreciar similitud fonética entre los términos ‘Prime’ y ‘Primera’». La Dirección reitera su doctrina sobre la prohibición de identidad o cuasiidentidad de denominaciones sociales (art. 408 RRM); pero en este caso decide que las denominaciones citadas, «no siendo idénticas, existen elementos que las hacen discernibles. [...] la sílaba final, [...] suficiente diferencia, no sólo fonética sino también gráfica; [...] y, aun cuando por sí sola no sería suficiente a efectos distintivos la utilización de las mismas palabras en diferente orden (art. 408.1.1 RRM), ello tiene como resultado que, valoradas en su conjunto, se trate de denominaciones claramente diferenciables a los efectos de la exigencia legal de identificación». R. 04.09.2019 (Smarttia Private Equity, S.L.U., contra Registro Mercantil Central) (BOE 30.10.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15564.pdf>

### 3. No publicadas en el B.O.E

#### 3.1. Auditores. *(Por José Ángel García Valdecasas Butrón)*

- RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN ENERO, FEBRERO Y MARZO DE 2019.



[RR Auditores enero, febrero y marzo 2019.pdf](#)

## 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 2816/2019.- 18-9-2019. SALA DE LO CIVIL.- **CONTRATOS BANCARIOS. NULIDAD** por falta de consentimiento por falsificación de la firma del cónyuge por parte de su esposo/a. Incumplimiento por parte de la entidad de crédito de su protocolo al haber firmado el contrato fuera de la entidad. **RESTITUCIÓN DINERARIA. IMPROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN POR DAÑO MORAL.**

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

- S.T.S 2818/2019.- 18-9-2019. SALA DE LO CIVIL.- **JUZGADOS DE LO MERCANTIL. COMPETENCIA.**

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

- S.T.S 2820/2019.- 18-9-2019. SALA DE LO CIVIL.- **INCAPACIDAD. AUTOTUTELA. RESOLUCIONES JUDICIALES.** Su motivación. Presunción iuris tanto del juicio de capacidad notarial del otorgante. Anulación de sentencia por carecer de motivación para prescindir de la voluntad de la testadora en caso de que llegase a ser incapaz.

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

- S.T.S 2917/2019.- 25-9-2019. SALA DE LO CIVIL.- **HERENCIA. DESHEREDACIÓN.** Caducidad del plazo de la acción para impugnar la desheredación que se considera injusta. Cómputo del mismo.

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

- S.T.S 2950/2019.- 27-9-2019. SALA DE LO CIVIL.- **FILIACIÓN. LEGITIMACIÓN DEL PROGENITOR PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE DETERMINACIÓN DE LA PATERNIDAD NO MATRIMONIAL EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE SU HIJO MENOR DE EDAD.** Consecuencias de la reforma operada en el artículo 133 del Código Civil. Coexistencia del artículo 765 LEC. con el actual artículo 133 del Código Civil. No existe caducidad en el ejercicio de tal acción.

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

- S.T.S 3014/2019.- 08-10-2019. SALA DE LO CIVIL.- **HERENCIA. CONFLICTO DE NORMAS DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO.** Sucesión de ciudadano británico residente en España. Inaplicabilidad del reglamento (UE) 650/2012 en atención a la fecha del fallecimiento del causante. Aplicación de los artículos 9.8 y 12.2 del Código Civil.

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

- S.T.S 3130/2019.- 04-10-2019. SALA DE LO CIVIL.- **APROVECHAMIENTO POR TURNOS SOBRE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO. Nulidad de contratos sujetos a la Ley 42/1998 por vulneración sistemática de ésta. Consumidor en el marco de dicha normativa. Consumidor:** su condición a los efectos de dicha legislación. El ánimo lucrativo no excluye necesariamente tal condición respecto de una persona física.

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

- S.T.S 3194/2019.- 08-10-2019. SALA DE LO CIVIL.- **COSA JUZGADA MATERIAL.** “El que haya recaído una sentencia firme por un tribunal contencioso-administrativo con conclusiones que pudieran afectar al objeto que se dilucida en la jurisdicción civil no produce cosa juzgada material. “pues en tal caso resultaría que la intervención de los órganos de la jurisdicción civil tendría como única finalidad procurar la ejecución de lo ya resuelto en la vía contencioso-administrativa, lo que no se corresponde con la función de los tribunales del orden civil que conocen en materia de derecho privado”.

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

- S.T.S 3238/2019.- 16-10-2019. SALA DE LO CIVIL.- **SERVIDUMBRE DE PASO POR SIGNO APARENTE. ACCIÓN CONFESORIA. EXTINCIÓN:** la servidumbre se extingue cuando las fincas vienen a tal estado “que no puede usarse de la servidumbre”, y no cuando la misma resulte necesaria. No cabe confundir “utilidad” con “necesidad”.

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

- S.T.S 3309/2019.- 16-10-2019. SALA DE LO CIVIL.- **DIVORCIO. MODIFICACIÓN DE MEDIDAS, INCLUSO CUANDO EXISTIÓ ACUERDO DE LOS INTERESADOS.** Uso de la vivienda familiar que resultó atribuido, en principio, a uno de los cónyuges, que después ha contraído nuevo matrimonio. Extinción de tal uso por tal motivo y haber pasado residir en el domicilio del actual cónyuge.

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

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

- S.T.S 2834/2019.- 30-9-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **CONSEJO DE MINISTROS.** Impugnación de los acuerdos del mismo relativos a la exhumación de los restos de quien fuera Jefe del Estado de la Basílica del Valle de los Caídos. Improcedencia de la cuestión de inconstitucionalidad sobre el Real Decreto-Ley 10/2018, de 24 de agosto. Inexistencia de vulneración de artículos de la Constitución y del Acuerdo con la Santa Sede sobre asuntos jurídicos. Idem respecto de la legalidad urbanística y de sanidad mortuoria. Ausencia de arbitrariedad por el hecho de haberse denegado la reinhumación en la Catedral de La Almudena, y haberse fijado la inhumación en el cementerio de El Pardo-Mingorrubio.

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

- S.T.S 3041/2019.- 04-10-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **COMUNIDAD DE BIENES. EXTINCIÓN DE CONDOMINIO. ITP Y AJD:** la extinción de condominio formalizada en escritura pública en el que se adjudica a uno de los condueños un bien indivisible, satisfaciendo a los demás el exceso de adjudicación, no está sujeta a la modalidad de TP, pero sí a la de AJD.

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

- S.T.S 3150/2019.- 15-10-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **SANCIÓN ADMINISTRATIVA. INDEFENSIÓN DEL DEUDOR.** Notificación de acta de infracción y propuesta de resolución mediante anuncio publicado en el BOE, sin haber practicado los dos intentos de notificación personal en el domicilio de la sociedad

deudora.

<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-405/18.- 17-10-2019.- **CONCLUSIONES DE LA ABOGADA GENERAL, SRA. JULIANE KOKOTT**, presentadas el 17 de octubre de 2019, en el *asunto C-405/18* (AURES Holdings). Petición de decisión prejudicial del Nejvyšší správní soud (Tribunal Supremo de lo Contencioso-Administrativo, República Checa)] Petición de decisión prejudicial — Libertad de establecimiento — Legislación fiscal — Impuesto sobre sociedades — Traslado de la sede de administración de una sociedad de un Estado miembro a otro — Compensación transfronteriza de pérdidas entre varios ejercicios — No consideración de las pérdidas sufridas en otro Estado miembro, anteriores al traslado de la sede — Pérdidas definitivas en caso de traslado de la sede.

**Nota:** La AG propone al Tribunal que conteste las cuestiones planteadas en el siguiente sentido:

"1) El mero traslado de la sede de dirección desde un Estado miembro a otro Estado miembro está comprendido en el ámbito de aplicación de la libertad de establecimiento consagrada en el artículo 49 TFUE.

2) La exclusión de la compensación de pérdidas entre períodos en el contexto de un traslado transfronterizo de sede constituye una restricción de la libertad de establecimiento. Sin embargo, está justificada por la salvaguarda del reparto equilibrado de la potestad tributaria entre los Estados miembros."

**Informe de la abogada general**

### VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

1.- **INSTITUCIONAL:**

- Apoyo de la ciudadanía europea al desarrollo internacional.

2.- **MERCADO INTERIOR:**

- La Autoridad laboral europea inicia su actividad.

3.- **MEDIO AMBIENTE:**

- Estudio e informe sobre el acceso a la Justicia medioambiental - Convenio de Aarhus.

4.- **COMERCIO:**

- Acuerdos comerciales de la UE: nuevas oportunidades.



[Participación octubre 2019.pdf](#)

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

PRIMERA QUINCENA

REVISTAS:



[Crónica Tributaria.pdf](#)



[Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil.pdf](#)



[Derecho Privado y Constitución.pdf](#)



[Revista de Derecho Bancario y Bursátil.pdf](#)



[Revista Española de Derecho Administrativo abril-junio.pdf](#)



[Revista Española de Derecho Administrativo agosto.pdf](#)



[Revista Española de Derecho Constitucional.pdf](#)



[Revista Española de Derecho del Trabajo.pdf](#)



**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Por el Seminario de Derecho Registral de Madrid. Por Luis Delgado Juega, Enrique Américo Alonso y Ernesto Calmarza Cuencas.*

**1.- CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA. ¿Debe notificarse su resultado al notario y al presentante?. ¿Interrumpe el plazo para recurrir gubernativamente respecto de quién la solicitó?. ¿Aprovecha su estimación parcial a quién no la solicitó?.**

Calificación sustitutoria. ¿Debe notificarse el resultado de la calificación sustitutoria en todo caso al presentante y al notario? ¿O sólo a quién la solicitó? La solicitud de la calificación sustitutoria ¿interrumpe los plazos de interposición del recurso gubernativo para quien no lo solicitó? En caso de que la calificación sustitutoria revoque uno de los defectos y mantenga otro u otros ¿le puede aprovechar a quién no la solicitó el resultado de la calificación sustitutoria?.

La respuesta a todas estas cuestiones dependerá de la naturaleza jurídica de esta especial vía de revisión de la calificación registral. La primera doctrina de la DGRN sobre la figura (RDGRN de 14 de enero 2012, y otras posteriores) se ha visto superada y revisada por la más reciente que se recoge por extenso en la RDGR de 23 de abril de 2014. El cambio de doctrina tiene su fundamento en la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto, fijado por la importante STS (Sala 1ª) de 3 de enero de 2011. De ella resultan, entre otros pronunciamientos de interés, que la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas; que la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa–; y que, por ello, la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta.

Esta doctrina ha sido asumida, como no podía ser de otro modo, por la DGRN rectificando su primer posicionamiento. Si antes sostenía que la calificación sustitutoria se asimilaba con un recurso previo de reposición típicamente administrativo (e inexistente en el procedimiento

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

registral) en base a una pretendido proceso de administrativización del procedimiento registral y, en consecuencia, entendía que la solicitud de calificación sustitutoria suspendía los plazos para interponer el recurso incluso respecto de quien no la solicitó y que, en caso de que el registrador sustituto calificara negativamente el título, debería notificarlo tanto al solicitante como al notario autorizante; ahora esta posición no puede sostenerse.

Recuperando la doctrina clásica de la DGRN en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, sintetizada en la RDGRN de 26 de junio de 1986, señala ahora que la calificación sustitutoria se prevé por la LH como una medida distinta de los recursos para desvirtuar la calificación registral negativa y, por tanto, como trámite del procedimiento registral y no como un recurso. La calificación por registrador sustituto recibe el tratamiento legislativo de alternativa frente al recurso. En el procedimiento registral, como señala la STS de 3 de enero de 2011 citada, nos encontramos ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación y a la calificación por sustitución, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí –quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido– por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción).

Como consecuencia de esta doctrina:

a) La solicitud de calificación sustitutoria interrumpe los plazos para recurrir sólo respecto de quién la solicitó. Respecto de quien no la solicitó (sea el notario autorizante o el presentante) los plazos para interponer recurso ante la DGRN o la demanda en juicio verbal se computan desde la fecha de la notificación de la primera calificación negativa (de acuerdo con el artículo 322 LH la calificación negativa deberá notificarse al presentante y al notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido).

b) En caso de que el registrador sustituto califique negativamente el título, en todo o en parte, sólo deberá notificar el resultado de su calificación a quien la instó, y nunca a quien no lo hizo. Si, a pesar de ello, el registrador sustituto notifica el resultado de su calificación también a quien no lo solicitó, concediéndole los correspondientes recursos, puede provocar el efecto no deseado de que se abran de nuevo para él los plazos de recurso.

c) En caso de que uno de los interesados interponga recurso ante la DGRN y el otro solicite la calificación sustitutoria, si el registrador sustituto confirma los defectos señalados por la calificación primitiva, la DG deberá continuar con el expediente y resolver el recurso interpuesto por el otro interesado. Si, por el contrario, la calificación sustitutoria revoca la calificación inicial, la RDGRN de 23 de abril de 2014 entendió que el recurso debe sobreseerse al quedar sobrevenidamente sin objeto. Aplicando esta última interpretación debe entenderse que si el registrador sustituto confirma unos defectos y revoca otro u otros, respecto de éstos últimos quedará también sin objeto un eventual recurso ante la DGRN.

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



## 2.- DERECHO DE VUELO. Principio de especialidad.

Figura inscrita en el Registro una propiedad horizontal con cuatro elementos independientes. El primero es un garaje de tres o cuatro sótanos destinados a garaje. La finca número dos es un taller mecánico también en el sótano. La finca número tres es un complejo polideportivo sobre rasante con una serie de instalaciones al aire libre destinadas a aparcamiento de vehículos, piscina, pistas de deporte, un pequeño edificio de una sola planta "apropiado para otras instalaciones deportivas" y, además, una edificación destinada a club social compuesta de dos plantas y torreón. Y la finca número cuatro es una guardería con do plantas. La propiedad horizontal se inscribió en 1982.

En los estatutos de la división horizontal consta expresamente lo siguiente: "*los derechos de vuelo de la finca matriz, serán en su totalidad, privativos de las fincas número tres y cuatro, en orden de la superficie total y en proporción a lo que ocupa cada una de ellas*". Y en los folios abiertos a las fincas independientes números tres y cuatro, al final de la descripción de cada una de ellas consta expresamente lo siguiente: "*Los derechos de vuelo de la finca matriz, serán en su totalidad, privativos de la finca de este número y la número tres /cuatro, en orden a la superficie total y en proporción a la que ocupa cada una de ellas*". Ahora los titulares de la finca número tres -complejo polideportivo- quieren ampliar la edificación sobre dicha finca. Se plantean varias cuestiones: La primera es si lo que está inscrito es un verdadero derecho de vuelo porque no se señala ningún plazo para su ejercicio. Y la segunda duda es si para edificar sobre la finca número tres sería necesario el consentimiento de los propietarios de la finca número cuatro.

Respecto de la primera duda de si lo inscrito es un verdadero derecho de vuelo porque no se señala ningún plazo para su ejercicio, la legislación existente en el momento de la inscripción de la propiedad horizontal (año 1.982), era la del artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, en su redacción dada por la reforma de 1.959, que sólo exigía que se indicaran las cuotas de las nuevas plantas y las normas del régimen de comunidad que se constituiría.

Sí se exigió el requisito del plazo por la doctrina DGRN en resolución de 6 de noviembre de 1996, reiterada por otra de 29 de abril de 1999, que señaló que "la reserva, para sí y sus sucesores sin límite de tiempo, por las dueñas de un edificio dividido horizontalmente del derecho a elevar las plantas que ahora o en lo sucesivo permitan las ordenanzas municipales no es que afecte al principio de especialidad por la imprecisión del número de plantas a construir, plazo de realización, duración, imprecisión de los criterios de fijación de las futuras cuotas en la comunidad, sino que ni siquiera constituye un auténtico derecho real, sino la sustracción a los propietarios de la finca edificada (y con carácter perpetuo) de una facultad dominical, que conculca los límites y exigencias estructurales del estatuto jurídico de los bienes, que excluye la constitución de derechos reales limitados singulares de carácter perpetuo e irredimible (artículos 513, 526, 546, 1.608, 1.655 del Código Civil), si no responden a una justa causa que justifique esa perpetuidad".

El Real decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, recogió esta doctrina introduciendo en el artículo 16 RH estas exigencias (número de plantas máximo para edificar y plazo para ejercer el derecho), pero éstas fueron anuladas por las sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 y de 31 de enero de 2001.

Aunque la anulación de estos apartados del artículo 16 no debería impedir que se puedan exigir al amparo de la citada doctrina DGRN basada en el principio de especialidad, lo cierto es que la falta de estos requisitos no puede afectar a un derecho que ya está inscrito en el Registro de la Propiedad. Los requisitos para la constitución de un derecho son objeto de calificación en el momento de la inscripción del derecho, pero una vez inscrito, como sucede con este caso, queda bajo la salvaguarda de los tribunales y produce todos los efectos legales en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1 LH). Si hay defectos en el título de constitución del derecho, la inscripción registral sólo se podrá modificar con consentimiento del titular del derecho o resolución judicial (artículo 40.d LH).

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Es evidente que el derecho de vuelo inscrito no se ajusta a los requisitos del artículo 16 RH, normativa vigente en el momento de su constitución, ni las exigencias del principio de especialidad que delimitó la doctrina registral. Ahora bien, el derecho está inscrito y consta tanto en la descripción de las fincas, como en los Estatutos de la Comunidad que, conforme al artículo 5 LPH, constituye un estatuto privativo de la propiedad que perjudica a los terceros desde el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que deberá ser respetado en todo caso.

Sentado lo anterior, el verdadero problema se plantea ahora cuando el titular de uno de los dos elementos pretende por sí solo ejercitar ese derecho de vuelo, edificando y haciendo suyo la edificación resultante. Problema que se plantea por la imprecisión de la configuración del derecho de vuelo inscrito y que pone de manifiesto, una vez más, la importancia de la calificación registral para que los derechos reales accedan al Registro perfectamente delimitados en su extensión y contenido de manera que puedan luego desenvolverse de manera eficaz y plena frente a todos por la voluntad de su titular.

Partiendo de la redacción que consta inscrita, hubo unanimidad en entender que la reserva del derecho de vuelo excluía de manera clara a los titulares de los departamentos que se encuentran bajo rasante - el garaje y el taller en el sótano-, quedando concretado el derecho de vuelo en los titulares de los departamentos tres y cuatro sobre rasante: "los derechos de vuelo serán en su totalidad privativos de las fincas tres y cuatro".

Por otro lado, parece que más que una propiedad horizontal propiamente dicha, que exige una cierta unidad arquitectónica, nos encontramos ante un complejo inmobiliario con dos fincas bajo rasante y que sobre rasante comprende dos parcelas, una con un complejo deportivo y la otra con una guardería, independientes entre sí. Esta asimilación más próxima a un supuesto de parcelación es lo que justifica que el vigente artículo 26.6 TR Ley del Suelo de 2015 exija autorización administrativa para su constitución. Por ello alguno de los asistentes entendió que, si la edificación remanente que ahora pretende materializarse figura en la correspondiente ficha urbanística asignada a cada una de las dos parcelas de forma independiente, podrían los respectivos titulares ejercitar el derecho en la parte que a cada uno le corresponde. Teniendo en cuenta que la edificabilidad se fija, por regla general, en función de la superficie del suelo y que en los Estatutos consta que la reserva del derecho de vuelo es en orden a la superficie total y en proporción a lo que ocupa cada una de ellas, deberían ser consideradas, a estos efectos, como parcelas independientes, cada una de las cuales tendría su propia edificabilidad, que podría estar ya totalmente agotada respecto de una parcela y no de otra, o bien existir remanente en ambas. Si esto resultara acreditado con la pertinente documentación municipal podría aprovecharse por el titular de cada una de las parcelas de forma separada.

Sin embargo, la mayoría entendió que la falta de claridad y precisión de la configuración de esta reserva de vuelo no autorizaba a hacer esta interpretación, pues fácilmente se ve que quedarían vulnerados los derechos del titular del otro departamento en caso de que quien ahora pretende ejercitar el derecho de vuelo agotara para sí toda la edificabilidad remanente. La imprecisión con que el derecho ingresó en el Registro no puede ahora salvarse por la interpretación que pretenda imponer una de las dos partes (artículo 40.d LH). No resulta con claridad que cada elemento lleve inherente el vuelo que corresponda sobre la proyección vertical de su ocupación en el total solar. Más bien parece que el vuelo que se reservó para los titulares de ambos elementos les pertenece en la proporción a la superficie que ocupa cada una de ellas respecto de la superficie total del solar lo que exige que, en ese reparto proporcional o, cuando menos, en la determinación de a quien corresponde la edificabilidad remanente, participen ambos de común acuerdo.

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

**3.- LEGADO A FAVOR DEL CÓNYUGE AHORA DIVORCIADO.** Se presenta una escritura de herencia. En el testamento, el causante lega el usufructo universal a su cónyuge e instituye heredera universal a su hija. En el momento del fallecimiento está divorciado. En la escritura comparece su ex-cónyuge, sólo en representación de su hija, la heredera. Se adjudica todos sus bienes a la heredera sin indicar nada en relación al legado de usufructo universal que ni siguiera se reseña. En el denominado "cuaderno particional" que se protocoliza no aparece por ningún lado la referencia al legado, se llega a decir que no hay legados.

Dado que el legado no ha sido objeto de revocación posterior y subsiste: ¿no debería reseñarse que se renuncia al mismo para adjudicar los bienes libres del legado o al menos que se considera que dadas las circunstancias la voluntad del causante era la vinculación de dicho legado a la condición de cónyuge?; ¿debe ser objeto de aclaración la escritura a fin de evitar posibles errores en la adjudicación o se sobreentiende con la comparecencia del ex-cónyuge esta circunstancia aunque sólo sea en representación del heredero?.

Se trajeron a colación las resoluciones de la Dirección General que han tratado supuestos similares a éste como la de 11 de noviembre de 1998. Esta resolución considera que debe prevalecer el contenido del testamento en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad (arts. 715, 743, 773, 786, 792, 793 del Código civil) sin perjuicio de que pueda acreditarse que la verdadera voluntad del causante era supeditar el legado a la condición de cónyuge del legatario. Si bien tal hipótesis solo puede ser apreciada judicialmente, en procedimiento contradictorio, con una fase probatoria ajena al procedimiento registral y de recurso gubernativo, o bien reconocida por todos los interesados.

Partiendo de este esquema básico se mantuvieron dos posturas. La primera consideró que la comparecencia del ex cónyuge viudo y legatario en representación de la hija heredera, con omisión en la escritura de cualquier reseña al legado, ponía de manifiesto que las interesadas – heredera y legataria- interpretaban que la voluntad del causante era clara: la disposición se hizo atendiendo a la condición de cónyuge del legatario

La otra entendió que la escritura inducía a confusión A lo largo de toda la escritura se omitía cualquier referencia al contenido del legado; la escritura adolecía de falta de tecnicismo, se hacía referencia a partición de herencia, cuando se trataba de heredero único; el denominado cuaderno particional indicaba que no había legados sin especificar razón alguna su exclusión. Por todas estas razones se consideró que debía aclararse el porqué de esta omisión: error por creer que el divorcio produce la extinción automática del legado, renuncia previa del legatario o que esa era la verdadera voluntad del causante.

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

#### 4.- HIPOTECA DEL ART. 153. BIS LH.

Determinación de la obligaciones futuras en una hipoteca del artículo 153 bis LH.

#### ETERMINACIÓN DE OBLIGACIONES FUTURAS EN UNA HIPOTECA DEL ARTÍCULO 153 BIS DE LA LEY HIPOTECARIA.

El artículo 153 bis LH dice: *“También podrá constituirse hipoteca de máximo:*

*a) a favor de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, en garantía de una o diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes y/o futuras, sin necesidad de pacto novatorio de las mismas,...*

Se pregunta, si es suficiente la siguiente descripción de obligaciones futuras:

“Que la ENTIDAD y el CLIENTE podrán formalizar las siguientes operaciones (en adelante las “OPERACIONES FUTURAS”:

- Crédito
- Préstamo
- Descuento y anticipo
- Contragarantía de aval o líneas de avales
- Arrendamiento financiero”

Los términos del artículo 153 bis son muy generosos en cuanto a la flexibilidad en la determinación de las obligaciones garantizadas. Pero, ¿esta flexibilidad puede abarcar, mediante un listado de operaciones bancarias, a todo lo que normalmente opera un cliente con su banco?.

Efectivamente la hipoteca regulada en el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria admite una gran flexibilidad en cuanto a la determinación de las obligaciones garantizadas. El artículo dice que: *“Será suficiente que se especifiquen en la escritura de constitución de la hipoteca y se hagan constar en la inscripción de la misma: su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas; la cantidad máxima de que responde la finca; el plazo de duración de la hipoteca, y la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado.”*

Por ello, la mayoría de los asistentes convinieron en que era admisible la fórmula propuesta puesto que todas ellas son obligaciones puramente futuras, siendo suficiente que se especifique su denominación técnica, lo que ocurre en el caso planteado. Lo que no sería admisible serían fórmulas omnicomprendivas del tipo de “cualquier operación que tenga con el Banco”; “y cualesquiera otra operación” o “las operaciones regulares del negocio bancario”.

Debe tenerse en cuenta que el carácter “flotante” de la hipoteca del artículo 153 bis Ley Hipotecaria implica que, hasta el momento de la ejecución, no se sabe cual de las obligaciones garantizadas queda efectivamente cubierta por la garantía hipotecaria, ni en qué parte de su importe.

En opinión de Ángel Valero (vid. “Estudios sobre la hipoteca de máximo del artículo 153 bis LH y su modalidad de hipoteca flotante, Cuadernos de Derecho Registral, páginas 62 y siguientes) debe distinguirse en esta clase de hipotecas, en orden a la determinación de las obligaciones garantizadas, si se trata de asegurar obligaciones presentes o futuras. Si se trata de obligaciones ya existentes, es aplicable el artículo 12 LH y, en consecuencia, deberán

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

describirse las mismas íntegramente con todas las cláusulas financieras. Por el contrario, si se trata de obligaciones puramente futuras no es necesaria la constatación circunstanciada de sus elementos identificadores, sino que es suficiente que se especifique su denominación técnica o que queden perfiladas en sus líneas generales –actos jurídicos básicos de derivación- para que los terceros puedan hacerse cargo de posible existencia de responsabilidades y para que los tribunales puedan, en su día, determinar qué obligaciones se hallan realmente cubiertas por la garantía.

## **5.- HERENCIA. TESTAMENTO. PROHIBICIÓN DE DIVISIÓN. CONTADOR PARTIDOR.**

Un causante en estado de divorciado tiene dos hijos de un primer matrimonio, y un tercero de sus segundas nupcias. El único bien inventariado, excepto una pequeña suma en metálico, es su vivienda.

En su testamento deja a uno de los hijos el usufructo de la vivienda, e instituye herederos a los tres. Señala que, si alguno de los herederos se opusiera al legado, quedará reducido al tercio de legítima estricta, acreciendo el resto a los conformes. Y si se opusieran todos, lega al citado hijo los tercios de mejora y libre disposición en pleno dominio.

Prohíbe la petición de venta en pública subasta del artículo 1062 de aquellos bienes que resulten indivisibles o desmerezcan mucho por su división. El heredero que solicite la venta quedará reducido al tercio de legítima estricta en las mismas condiciones señaladas para la oposición al legado.

Nombra un contador partidor.

La partición la realiza el contador, adjudicando el usufructo de la vivienda al hijo legatario, y su nuda propiedad a los tres hijos por partes iguales.

Se plantea si debe hacerse constancia registral de la prohibición de división.

Fueron objeto de estudio dos cuestiones: por un lado, la admisibilidad de la inscripción de una partición hereditaria con una doble cautela socini (el gravamen del usufructo de la vivienda, y la prohibición de disponer consistente en la interdicción de ejercitar la acción de división) sin el consentimiento de los herederos; y por otro, si era susceptible de inscripción la limitación de disposición impuesta por el causante.

Respecto a la primera de ellas, se consideró de manera mayoritaria que conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, son susceptibles de inscripción las operaciones particionales formalizadas por contador partidor, aun cuando contengan una cautela socini, pues tal partición ha de considerarse válida en tanto no se solicite la reducción del legado. Especialmente significativa al respecto es la resolución de 18 de junio de 2013, relativa al usufructo universal concedida al cónyuge viudo, señalando que “cualquiera que fuere el valor atribuible a ese usufructo del cónyuge viudo, si este hubiese sido ordenado por el testador, el comisario estaría vinculado a dicha disposición testamentaria al realizar la partición, sin perjuicio del derecho de los legitimarios que se estimasen perjudicados (cualitativa o cuantitativamente) a hacer valer la intangibilidad de sus derechos forzosos, solicitando el complemento correspondiente, e incluso, la propia ineficacia de las disposiciones testamentarias o de las particionales, si éstas fueren incompatibles con el ejercicio de la opción que el citado precepto les reconoce.” Y ello porque el Código Civil “ante la presencia de un legado usufructuario que, además de comprender los tercios de libre disposición y mejora, se proyecta sobre el tercio de legítima estricta, no reacciona declarándolo ineficaz por atentar contra la intangibilidad de las legítimas de otros legitimarios; antes al contrario dicha situación se resuelve admitiendo en principio la posibilidad de dicho gravamen (artículo 813.2 del Código Civil), si bien reconociendo a los legitimarios afectados una vía de reacción, la que prevé el artículo 820.3 del mismo cuerpo legal.”

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Tampoco se consideró que la prohibición de solicitar la división judicial de la finca fuese contraria al artículo 401 del Código Civil, que limita el pacto de indivisión a un plazo de diez años, ya que: el artículo 1051 faculta al testador a prohibir la división de la herencia; son admisibles en nuestro ordenamiento las prohibiciones de disponer impuestas a título gratuito; y dicha prohibición presupone la conformidad de los herederos, que podrían renunciar a ella, según el título sucesorio, limitando sus derechos hereditarios a la legítima estricta.

Respecto a si tal prohibición de disponer debía acceder al Registro, algunos compañeros entendieron que la misma debía quedar excluida del historial registral, pues no era una prohibición de carácter real con trascendencia frente a terceros, pues el heredero podía en todo caso solicitar la división judicial de la cosa común, con el único efecto de ver reducida su participación en el importe de la venta.

No obstante, la mayoría sostuvo que debía constar en el asiento y en la publicidad registral, por tratarse de una prohibición de disponer inscribible conforme a las reglas general de los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, siendo válida en tanto no se impugnase por los herederos, y porque además podría tener trascendencia frente a terceros. Así, si el heredero aceptase la atribución de la nuda propiedad con la prohibición de disponer, dicha limitación debería afectar a un posible adquirente de su cuota en la finca, quien vería limitada su derecho con la prohibición de solicitar la división de la cosa común.

<sup>1</sup>El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



### **III. RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN ENERO, FEBRERO Y MARZO DE 2019.**

*Fue a partir de 1990, cuando en los Registro Mercantiles nos encontramos con una nueva competencia, la de nombrar auditores a instancia de la minoría, que ha originado anualmente multitud de recursos contra nuestras decisiones. Dado el tiempo transcurrido desde dicha fecha, más de 15 años, la doctrina de nuestro Centro Directivo sobre las cuestiones que plantean dichos expedientes se puede decir que ya se ha consolidado y que prácticamente ha tratado la totalidad de los problemas que los mismos suelen suscitar.*

*Por ello, a partir de esta entrega de comentarios a las resoluciones de auditores, nos limitaremos a aquellas que suponen pueden suponer una novedad en las materias tratadas. Junto a ellas también traeremos a colación las que, aunque reiteren una doctrina de la propia D.G., esa doctrina por su lejanía en el tiempo merece la pena ser recordada.*

*Sobre estas bases las resoluciones de dichas características del mes de agosto y septiembre son las siguientes:*

#### **SOCIEDAD PROFESIONAL. EJERCICIO DEL DERECHO DE SEPARACIÓN POR SOCIO PROFESIONAL. NOMBRAMIENTO DE EXPERTO.**

Expediente 3/2019 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 20 de marzo de 2019

Palabras clave: experto, derecho de separación, sociedad profesional.

**Hechos:** Se trata del ejercicio del derecho de separación en una **sociedad profesional**.

Un socio profesional ejercita su derecho de separación conforme al artículo 13 de la LSP, es decir por su propia voluntad, solicitando del registrador mercantil el nombramiento de experto independiente ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo con la sociedad para la valoración de sus participaciones.

La sociedad se opone pues según dice el socio ya no lo debido a que renunció voluntariamente pudiendo, en su caso, acudir a la jurisdicción ordinaria; además el ejercicio del derecho se hace en fraude de ley, que la sociedad está de acuerdo en hacer una valoración consensuada; que los peritos designados por las partes están en



conversaciones sin que se hayan podido establecer los criterios de valoración y que por tanto no existe la falta de acuerdo que exige el art 353 de la Ley de Sociedades de Capital.

La registradora inadmite la oposición y declara la **procedencia** del nombramiento.

La sociedad interpone recurso de alzada ante la Dirección General, reiterando sus argumentos y el socio por su parte se reafirma en su petición.

**Resolución:** La DG **confirma** la decisión de la registradora.

**Doctrina:** Para la DG “ninguno de los motivos aducidos por la sociedad enerva la posición jurídica del socio y su derecho a solicitar el experto a que se refiere el artículo 353 de la Ley de Sociedades de Capital”.

La afirmación de que el socio ya no lo es socio es totalmente **insostenible** pues el socio que ejercita su derecho de separación lo sigue siendo ya que de “la regulación contenida en la Ley de Sociedades de Capital resulta con claridad que desde el momento en que ejerce su derecho a separarse de la sociedad la protección de su posición jurídica se dirige a la **restitución** del valor razonable de su participación en la sociedad (vide resolución de 4 de febrero de 2013). Así resulta indubitadamente de la previsión del artículo 348 y 348 bis en relación con los artículos 353 y 356 de la Ley de Sociedades de Capital. El régimen legal establece que a falta de acuerdo sobre el importe del valor razonable este será determinado por un experto independiente nombrado por el registrador mercantil cuyos honorarios corren a cuenta de esta”.

El artículo 13 de la Ley 2/2007 es claro en cuanto al derecho del socio profesional de separarse de la sociedad constituida por tiempo indefinido, y por tanto “ejercitado el derecho de separación en sede de sociedades profesionales, es eficaz frente a la sociedad y desde ese momento el interés protegible se agota en la **liquidación del crédito** que corresponde al socio que lo ha ejercitado para cuya satisfacción el ordenamiento pone a su disposición el procedimiento establecido en el artículo 353 de la Ley de Sociedades de Capital”

La alegación de fraude o mala fe tampoco puede ser estimada, pues sin perjuicio de que la sociedad pueda acudir a la jurisdicción ordinaria, es claro igualmente que “el ejercicio de la facultad de solicitar designación de experto no puede sujetarse a requisito alguno”. Basta la presentación de la solicitud como “prueba inequívoca de la voluntad del socio de que sea un experto independiente el que lleve a cabo la determinación del valor razonable” que no se puede hacer depender del resultado o de la existencia de conversaciones previas con la sociedad.

Concluye la DG afirmado que “el procedimiento de designación de experto independiente a que se refiere el artículo 363 del Reglamento del Registro Mercantil debe tramitarse sin necesidad de exigir al solicitante que acredite la existencia de conversaciones o propuestas previas a la sociedad pues la mera presentación de la solicitud es prueba suficiente de la voluntad del socio que se separa de que sea un experto independiente el que lleve a cabo la determinación del valor razonable de su participación en la sociedad, de acuerdo al procedimiento que estime más conforme con la situación”.

**Comentarios:** Resulta patente de esta resolución que el socio profesional puede separarse de la sociedad constituida por tiempo indefinido en cualquier momento y que sin necesidad ni siquiera de intentar un acuerdo con la sociedad, puede solicitar el nombramiento de experto independiente. Es decir que de la propia solicitud se desprende

ya esa falta de acuerdo entre el socio y la sociedad sobre la valoración de sus participaciones. Y esa solicitud no es índice de mala fe, al menos en el expediente administrativo, aunque ello tenga como consecuencia que el coste del experto recaerá sobre la sociedad.

### **NOMBRAMIENTO DE EXPERTO POR CONCURRENCIA DE CIRCUNSTANCIAS EXTRAORDINARIAS: ESTAS SE DEBEN PONER DE MANIFIESTO EN LA SOLICITUD O POR EL REGISTRADOR MERCANTIL PROVINCIAL.**

Expediente A-4-2019 sobre nombramiento de auditor por concurrir circunstancias extraordinarias.

Resolución de 22 de septiembre de 2019(sic).

Palabras clave: auditor, circunstancias extraordinarias.

**Hechos:** Se solicita por una sociedad el nombramiento de determinado auditor manifestando simplemente que la sociedad está sujeta a auditoría y que ha finalizado el ejercicio a auditar sin que haya sido nombrado auditor.

El registrador sin más explicaciones que el hecho de formular la sociedad cuentas consolidadas, traslada el expediente a la DG.

**Resolución:** La DG rechaza la solicitud.

**Doctrina:** La DG, tras considerar que sólo procede nombramiento de auditor fuera del procedimiento ordinario cuando el volumen y el movimiento económico de la sociedad son reveladores de un tamaño que justifica que las labores de auditoría sean llevadas a cabo por una firma de auditoría que tenga capacidad suficiente para hacerle frente a semejante labor concluye que en el caso presente, ni de la solicitud, ni del escrito del RM resulta “circunstancia especial alguna que justifique la inaplicación del procedimiento ordinario de nombramiento de auditor, ni por volumen y movimiento económico de la sociedad ni por otras circunstancias especiales...”.

**Comentarios:** Lo más destacado de esta resolución y por ello la hemos resumido, es que aunque en el escrito de solicitud de auditor por concurrencia de circunstancias extraordinarias no se indique cuáles son esas circunstancias que autorizan a saltarse el procedimiento ordinario, el registrador, en su escrito de remisión, pudiera indicar cuáles son a su juicio y la DG tener en cuenta esas manifestaciones para decidir la procedencia o no del nombramiento, o bien hacer, como hace en este caso, denegar la solicitud y ordenar al registrador a nombrar auditor por el turno que corresponda según el sorteo o realizado.

Por ello siempre es aconsejable que, en estos expedientes, el registrador que por tener a su cargo la hoja de la sociedad y los depósitos de cuentas de la misma, posee un conocimiento de la situación de la sociedad, haga esta o no alegaciones para la aplicación del procedimiento especial, incluya en su remisión un informe, aunque sea breve, sobre si procede o no la aplicación del procedimiento especial de nombramiento y las razones para ello.

### **SUSTITUCIÓN DE LIQUIDADOR POR DURACIÓN EXCESIVA DE LA LIQUIDACIÓN.**

Expediente 7/2019 sobre sustitución de liquidador a instancia de un acreedor.

Resolución de 27 de marzo de 2019.

Palabras clave: sustitución liquidador, duración liquidación, acreedor.

**Hechos:** Se trata de una solicitud por parte de un **acreedor** de la sociedad de sustitución de liquidador al amparo del artículo 389 de la Ley de Sociedades de Capital por la **excesiva duración** de la liquidación.

Los motivos de la solicitud, en extracto, son los siguientes:

- Que han transcurrido más de tres años desde la disolución.
- Que fue nombrada una interventora de la liquidación.
- Que pese a haberlo solicitado no ha recibido información alguna sobre la liquidación.
- Que no han sido depositadas las cuentas de 2016. Que tampoco han sido aprobadas las cuentas de 2017.

--- Que el liquidador ha incumplido sus obligaciones de presentar informe sobre la liquidación a la Junta General.

--- Que la designación de interventora pone de manifiesto el que parte de los socios lo han considerado necesario.

--- Que la sociedad disuelta ha entablado varios procedimientos contra la solicitante, desestimados con condena en costas.

--- Que existen también procedimientos instados por la AEAT.

--- Y que la existencia de acreedores con créditos vencidos líquidos y exigibles determina el incumplimiento del liquidador de instar el procedimiento concursal de conformidad con el artículo 5 de la Ley Concursal.

La sociedad se opone y alega:

- Que no ha transcurrido los tres años desde la aceptación del liquidador.
- Que se ha presentado una demanda por nulidad de contrato de swap.
- Que los mayores acreedores son entidades financieras y la Sareb.
- Que la solicitante vendió una finca a la sociedad, origen de numerosos pleitos.
- Que se han llevado a cabo diversas gestiones para la venta de promociones de la sociedad.
- Que algunas propuestas no han sido aceptadas por la Sareb, lo que provoca que la sociedad carezca de liquidez.
- Que si no se dio información al solicitante lo fue por la existencia de reuniones con el mismo.

Por su parte la interventora constata diversos incumplimientos por parte del liquidador.

El registrador no admite la oposición y resuelve la **procedencia de la sustitución** del liquidador por resultar del contenido del Registro la falta del depósito de cuentas.

El liquidador interpone recurso de alzada desvirtuando las afirmaciones de la interventora y poniendo de manifiesto las negociaciones llevada a cabo.

La solicitante hace nuevas alegaciones sobre el “dies a quo” que debe ser el de la apertura de la liquidación y que pese a la complejidad de la liquidación ello no justifica el retraso de la misma.

**Resolución:** La DG **revoca** la decisión del registrador.

**Doctrina:** Para fundamentar su decisión y por la novedad del expediente, hace el CD las siguientes consideraciones sobre la liquidación en general y sobre el objeto del expediente:

--- *“la liquidación no es, sino un procedimiento independiente, aunque derivado de la disolución, integrado por una serie de operaciones conducentes a extinguir las relaciones jurídicas de la sociedad, tanto con terceros como con sus propios socios para culminar con la extinción definitiva de aquélla”;*

--- mientras dura la liquidación “la sociedad sobrevive, conservando su personalidad jurídica, pero sujeta a un status especial, por cuanto con la disolución se pone fin a su vida empresarial activa”;

--- “la figura central a la que la Ley llama en este período a desarrollar la actividad social y llevar a cabo el especial destino de las sociedades, es la figura del liquidador”;

--- por ello la ley “impone al liquidador designado un conjunto de facultades y deberes conducentes todos ellos al más exacto cumplimiento de las previsiones legales”;

--- las normas sobre disolución y liquidación son normalmente de carácter imperativo.

--- el proceso liquidatorio no está sujeto a plazo alguno, salvo disposición contraria de los estatutos y ello porque la liquidación puede ser un proceso muy complejo.

--- Esa no sujeción a plazo tiene en nuestro ordenamiento “el contrapeso de la posibilidad de destitución del liquidador”;

--- para ello se establece en la LSC, artículo 389, la posibilidad de que transcurridos tres años desde el comienzo de la liquidación sin aprobación del balance final “cualquier socio o persona con interés legítimo podrá solicitar del Secretario judicial o Registrador mercantil del domicilio social la separación de los liquidadores.2. El Secretario judicial o Registrador mercantil, previa audiencia de los liquidadores, acordará la separación si no existiere causa que justifique la dilación y nombrará liquidadores a la persona o personas que tenga por conveniente, fijando su régimen de actuación”. 3. La resolución que se dicte sobre la revocación del auditor será recurrible ante el Juez de lo Mercantil.»

--- El expediente por parte del registrador mercantil “tiene la misma naturaleza que los de convocatoria de junta, designación de experto o de auditor”;

--- por ello su objeto es simplemente “determinar si concurren o no los requisitos para la sustitución del liquidador designado y su sustitución por otro en los términos que resultan del precepto”;

--- cualquier cuestión distinta que se suscite será de la competencia de los tribunales;

--- el modelo de expediente, mientras no exista un nuevo RRM, será el mismo que el de nombramiento de auditor y por consiguiente “debe darse traslado al liquidador a efectos de formular oposición”;

--- si el liquidador se opone surge “una controversia que carece de relevancia contenciosa en los términos del artículo 1.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria y que, a diferencia de lo previsto en la vieja Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, no obliga a acudir a la jurisdicción contenciosa (vid. artículo 17.3. 2º de la Ley de Jurisdicción Contencioso-administrativa)”;

--- también tiene posibilidad de intervenir en el expediente “todos aquellos que ostenten la cualidad de interesados (artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), así como realizar alegaciones en cualquier estado del procedimiento (artículo 76), y a la subsanación de la solicitud en los términos establecidos en el artículo 68 de la Ley”;

--- el registrador, no obstante “podrá resolver sobre las cuestiones que resulten del expediente, aún de las no traídas por las partes (artículos 88 y 119 de la Ley)”;

--- confirma la DG la legitimación activa de cualquiera de los acreedores:

--- el plazo que establece el art. 389 es el de tres años es desde la apertura de la liquidación computándose desde la declaración de disolución y no desde la aceptación del cargo de liquidador como resulta indubitadamente de los artículos 371 y 389 de la Ley;

--- es fundamental en este expediente determinar si existe o no causa que justifique la dilación en la liquidación de la sociedad;

--- para formular el balance final es necesario que se hayan terminado las operaciones de liquidación;

--- y la liquidación será “un proceso más o menos complejo en función de las operaciones a realizar, circunstancia que a su vez dependerá de los concretos hechos que se pongan de manifiesto en el expediente”;

--- así en “sociedades que al tiempo de la apertura del proceso de liquidación sea preciso llevar a cabo un gran número de acciones encaminadas a la realización del activo y satisfacción del pasivo resultará difícil, sino imposible cumplir con el plazo legalmente establecido de tres años que sólo puede ser entendido como plazo generalmente razonable pero no como plazo preclusivo cualquiera que sea la sociedad a que se aplique”;

--- no obstante no basta “con alegar la complejidad del procedimiento de liquidación para entender que existe causa (justa, dice el artículo 380 de la propia Ley)”;

--- es fundamental para entender que existe causa justa de dilación si el liquidador ha cumplido con sus obligaciones de forma razonable;

--- debe tenerse muy en cuenta que lo primordial en caso de incumplimiento por el liquidador es que la junta que lo nombra también puede destituirlo;

--- es decir “no basta el mero transcurso del tiempo previsto en la norma para la sustitución de la persona del liquidador si de las circunstancias que resulten del expediente resulta la complejidad de la situación a liquidar, así como el razonable cumplimiento por el liquidador de las obligaciones derivadas de la Ley”;

--- por ello el “mero retraso en el cumplimiento de alguna de dichas obligaciones o el incumplimiento parcial no constituyen supuestos que permitan tener por cumplimentado el supuesto de hecho a que se refiere el artículo 389 de la Ley de Sociedades de Capital (vide la sentencia 866/1997, de 10 de octubre del Tribunal Supremo y el auto 168/1998, de 27 de marzo de la Audiencia Provincial de La Rioja)”;

--- a la vista de todo ello concluye que en el expediente de que se trata “no se dan las circunstancias precisas para que proceda la sustitución de la persona del liquidador”;

--- a juicio del CD sobre la no información que se achaca al liquidador “no existe un derecho individual de cada socio o de cada acreedor de recibir una información personalizada sobre el estado de la liquidación”; además el liquidador informó, aunque fuera tardíamente y no a satisfacción del acreedor, pero si de ello se derivara alguna responsabilidad sería competencia de los tribunales su determinación;

--- sobre el no depósito de cuentas anuales el liquidador ha alegado que sí fueron aprobadas pero no pudieran depositarse;

--- también “el liquidador ha hecho una extensa relación de actuaciones relacionadas con las operaciones de liquidación con expresión de los motivos que justifican la dilación del proceso, especialmente estando la sociedad dedicada a una actividad como es la inmobiliaria que ha sufrido las consecuencias de una crisis económica que en muchos casos aún no se han disipado”;

--- el hecho de que la interventora nombrada haya informado favorablemente la sustitución del liquidador se basa en el no suministro de información suficiente “pero ni se explica el porqué de esta última afirmación ni se intenta justificar en modo alguno”. En su caso es una cuestión sujeta a control jurisdiccional;

--- por todo ello a juicio de la DG los hechos relatados “no resultan concluyentes pues si bien resulta acreditada, sin contradicción, la complejidad de la situación liquidatoria de la sociedad, no permiten afirmar la existencia de un incumplimiento generalizado y grave de las obligaciones inherentes al cargo de liquidador que permita tener por cumplimentados los requisitos que para su sustitución exige el ordenamiento jurídico”.

**Comentario:** Aunque se trata de una resolución en un caso muy particular y respecto de una sociedad afectada de lleno por la crisis inmobiliaria de los pasados años, los

parámetros que fija la DG para resolver este expediente pueden servir de **guía** para otros similares que puedan plantearse.

Llama la atención no obstante que diciendo el art. 389.3 que la resolución que se dicte sobre la revocación del auditor(sic) será recurrible ante el juzgado de lo mercantil, la DG, al interponerse el recurso ante la misma lo acepta y no se plantea cuestiones de competencia. Estima que es un expediente similar al de nombramiento de auditor o convocatoria de junta y que por tanto es competente la DG para resolver el recurso que se plantee, bien por el solicitante o por el liquidador sobre la decisión inicial del registrador. La decisión de la DG sí podrá ser combatida, pero ya no como expediente de jurisdicción voluntaria, sino por cualquiera de las partes que se considere perjudicada y como dice el pie de la propia resolución “podrá ser impugnada ante los juzgados y tribunales competentes del orden jurisdiccional civil”. Ahora bien también será posible que el interesado, en este caso el liquidador, al amparo del art. 389.3 y pese al error del mismo, recurra ante el juzgado de lo mercantil directamente.

Por lo demás el recurso es sumamente **interesante** pues confiere al registrador amplias facultades, sometidas lógicamente a revisión, para estimar si existe o no causa para que el liquidador retrase las operaciones de liquidación fuera del término temporal de los tres años fijados por el art. 389.

Para ello deberá fijarse en el tamaño de la sociedad, en si las operaciones pendientes o necesarias para la liquidación requieren un plazo dilatado en su ejecución, en la existencia de pleitos pendientes de resolución y de cuya solución dependerá la determinación del haber social, etc. Sobre la conducta del liquidador que justifique su sustitución deberá tener muy en cuenta si ha cumplido o no sus obligaciones, pero sin aplicar una gran rigidez en esta exigencia pues como hemos visto en el supuesto de hecho, pese a los parciales incumplimiento, estos encuentran justificación para la DG.

Por tanto, serán expedientes en que, salvo que el liquidador se conforme con su destitución, habrá que ponderar de forma muy cuidadosa las alegaciones del solicitante y del liquidador antes de tomar cualquier decisión.

Lo que no resuelve el artículo 389, ni la resolución y tampoco el registrador pese a estimar ajustada a la LSC la destitución, es a quién o quienes podrá nombrar liquidador. Parece, a la vista del artículo que dice que si acuerda la sustitución podrá nombrar “a la persona o personas que tenga por conveniente”, que no deberá sujetarse a ninguna lista oficial sino que a su prudente arbitrio y entre los profesionales que posean una titulación adecuada, tendrá plena libertad para hacer el nombramiento. Igualmente parece que tendrá plena libertad para nombrar un único o varios liquidadores, siempre en este último caso que su número sea impar y que establezca su forma de actuación.

## **NOMBRAMIENTO DE AUDITOR EN CIRCUNSTANCIAS EXTRAORDINARIAS. MOTIVOS INSUFICIENTES.**

Expediente 29/2019 sobre nombramiento de auditor por concurrir circunstancias extraordinarias.

Resolución de 22 de septiembre de 2019(sic)

Palabras clave

**Hechos:** Se solicita por una sociedad el nombramiento de determinado auditor para tres ejercicios.

De la solicitud solo resulta que la sociedad está obligada a la verificación de cuentas y que el auditor no ha sido nombrado por la Junta General.

El registrador se limita a remitir la solicitud a la DG.

**Doctrina:** La DG **desestima** la solicitud.

La DG, conforme a su doctrina ya puesta de manifiesto en otras resoluciones, se limita a decir que “no se aprecia circunstancia especial alguna que justifique la inaplicación del procedimiento ordinario de nombramiento de auditor, ni por volumen y movimiento económico de la sociedad ni por otras circunstancias especiales...”. Por ello se desestima la solicitud.

**Comentario:** Traemos a colación esta resolución sólo para confirmar el claro criterio de la DG sobre el nombramiento de auditor en circunstancias extraordinarias el cual sólo procede cuando por parte de la sociedad o del propio registro se pongan de manifiesto que concurren en la sociedad los datos fácticos o económicos, en cuanto a su importancia y complejidad, que justifican el nombramiento de auditor fuera de los cauces ordinarios.

Ahora bien ¿podría la DG estimar que existen esas circunstancias excepcionales de oficio?

Estimamos que no pues a diferencia del registrador que si puede tener datos más que suficientes para juzgar sobre la situación fáctica de la sociedad, la DG tendría que llevar a cabo una labor de investigación a la que ni está obligada y ni siquiera facultada. El registrador en cambio entendemos que ante la falta de datos suministrador por la sociedad, a la hora de remitir el expediente a la DG, puede incluir en su **informe** el juicio que a la vista del registro le merece la petición.

## **EJERCICIO DEL DERECHO DE SEPARACIÓN POR NO REPARTO DE DIVIDENDOS. BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS.**

Expediente 168/2018 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 22 de septiembre de 2019(sic).

Palabras clave: derecho de separación, experto, resultados extraordinarios.

**Hechos:** Por un socio se ejercita el derecho de separación por no reparto de dividendos y se solicita el nombramiento de experto.

La sociedad se opone por estimar que los beneficios del ejercicio son extraordinarios. Que los beneficios proceden de determinados procedimientos judiciales por lo que los beneficios no pueden considerarse propios del a explotación.

El registrador admite la oposición y **niega** el nombramiento de experto.

Los socios recurren acompañando un informe de auditor del que resulta la existencia de beneficios en la sociedad.

**Doctrina:** La DG desestima la solicitud y **confirma** la resolución del registrador.

Constata que los beneficios según la memoria de la sociedad resultan de “**indemnizaciones percibidas ..., otros ingresos excepcionales ... , y ajustes y regularizaciones**” ...

La DG recuerda su doctrina de que para que exista derecho de separación es necesario que el beneficio sea legalmente repartible (vide artículos 273 y 326 de la Ley de Sociedades de Capital), y además que proceda “de la explotación del objeto social”.



También recuerda su doctrina de que “si la sociedad niega la existencia de un *«beneficio propio de la explotación del objeto social»* que sirva de base al ejercicio del derecho de separación alegado por el solicitante, debe acreditar dicha circunstancia a satisfacción del registrador” y por tanto “la mera afirmación de parte de que no concurren los requisitos legales o la negativa de la prueba aportada por el solicitante no bastan por sí solos para desestimar su solicitud”.

Supuesto lo anterior en este expediente se da la circunstancia de que “la parte recurrente no niega la existencia de los ingresos excepcionales. Lo que ocurre es que, aun admitiendo lo anterior, la parte recurrente considera que existen beneficios que justifican el ejercicio de su derecho de separación por cuanto frente a los ingresos excepcionales existen otros gastos extraordinarios que deben igualmente computarse si bien en sentido contrario” acompañando informe de un auditor.

Por todo ello “el recurso no puede prosperar porque acreditado por la sociedad la existencia de ingresos excepcionales que, como afirma el registrador en su resolución, implicarían la inexistencia de beneficio, el derecho de separación carece de fundamento para su ejercicio”.

Finalmente, y en cuanto a la existencia del **informe de auditor** afirma que este expediente “se caracteriza por lo limitado de su ámbito y de sus medios de conocimiento”, debiendo tenerse sólo en cuenta los documentos en los que las partes funden sus pretensiones.

**Comentarios:** Sólo nos interesa resaltar en este expediente, desde un punto de vista práctico, que si la sociedad alega que los beneficios son extraordinarios y ello no se discute por el socio solicitante, no puede accederse a su solicitud. No puede influir en este resultado el que se acompañe un informe de auditor a instancia de parte, pues se trata de un trámite no previsto legalmente.

Por tanto, para que la petición fuera atendida hubiera sido necesario que el socio, con informe o sin informe, hubiera alegado que los beneficios no eran extraordinarios, sino que procedían, directa o indirectamente, de la actividad ordinaria de la sociedad. Lo que obviamente hubiera podido ser desvirtuado por la sociedad. En el caso de la resolución no son beneficios ordinarios, los precedentes de indemnizaciones percibidas, de otros ingresos excepcionales, ni los ingresos por ajustes y regularizaciones.

## **NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. EJERCICIO DEL DERECHO DE SEPARACIÓN. RECTIFICACIÓN DEL ACUERDO DE LA JUNTA.**

Expediente 170/2018 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 25 de septiembre de 2019.

Palabras clave: experto, derecho de separación, modificación del acuerdo de junta.

**Hechos:** Los hechos son los siguientes:

--- Se acuerda por una junta general destinar el 70% de los beneficios a reservas y el 30% restante a dividendos.

--- Un socio vota en contra y anuncia el ejercicio de su derecho separación conforme al 348 bis de la LSC.

--- En la **misma junta** y sin solución de continuidad, la presidente manifiesta que se ha cometido un error en el acuerdo y que el reparto de dividendo era de **un tercio** de los beneficios.

--- El socio solicita el nombramiento de experto pues el acuerdo formal de la junta fue repartir sólo el 30% y que por ello se cumplen todos los requisitos legales para el ejercicio del derecho de separación.

--- La sociedad se opone y entre otras cuestiones que no hacen al caso, alega que se produjo una **confusión** en la junta que fue inmediatamente subsanada.

El registrador no accede a la petición del socio.

Este recurre en alzada e insiste en que el primer acuerdo fue de repartir sólo el 30% de beneficios.

**Resolución:** La DG **desestima** el recurso.

**Doctrina:** Para el CD, admitir en este caso el derecho de separación del socio, a la vista de los hechos, “es absolutamente desproporcionado”.

Pone de manifiesto la DG que, si se tratara de una **junta distinta**, sí procedería el derecho de separación, como ha reiterado en numerosas decisiones, pero en este caso “no estamos ante juntas distintas de la misma sociedad sino ante la misma junta que se celebra previa su única convocatoria”. Aquí “es la propia junta general la que con unidad de acto y antes de que se finalicen sus trabajos lleva a cabo la rectificación de lo acordado a fin de adecuarlo a la legalidad. No existen pues dos acuerdos sino uno solo pues una sola es la junta general celebrada y una sola la voluntad social expresada al final de la misma y plasmada en el acta notarial”.

**Comentario:** Resulta de esta resolución las dos posturas que la DG adopta ante un acuerdo que **modifica** otro anterior de no reparto de dividendos. Si la rectificación se produce en una nueva junta previamente convocada, esa rectificación no impide el ejercicio del derecho de separación. Pero si la rectificación del acuerdo se produce en la misma junta y ese acuerdo modificado accede al reparto de dividendos conforme al art. 348 bis de la LS, no procede el nombramiento de experto.

Ahora bien, la DG se cuida muy mucho de dejar bien claro que no entra en la valoración de las conductas producidas en la junta y que si el socio estima que hubo mala fe o fraude tiene abierto el camino jurisdiccional para resolver la cuestión planteada.

## **DERECHO DE SEPARACIÓN. NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. CONCEPTO DE BENEFICIOS ORDINARIOS. CONSIDERACIÓN DE LOS CRÉDITOS FISCALES.**

Expediente 172/2018 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 2 de octubre de 2019(sic).

Palabras clave: experto, derecho separación, contabilidad, créditos fiscales.

**Hechos:** Por un socio se ejercita el derecho de separación del art. 348 bis de la LSC y se pide nombramiento de experto al registro Mercantil.

La situación que se da es la siguiente:

--- El resultado asciende a la cantidad de 836.703, 60 euros.

--- Se destina a reserva legal de la cantidad de 83.670,36 euros; reservas voluntarias 686.811, 04 euros; dividendo privilegiado 2.631 euros; **dividendo 63.591,20 euros**.

--- De la cuenta de pérdidas y ganancias resulta un resultado antes de impuestos de 218.026,96 euros, un impuesto sobre beneficios de 618.676,64 euros (debe referirse al crédito fiscal) y un resultado del ejercicio de 836.703,60 euros.

--- La sociedad audita sus cuentas de forma voluntaria.

**El registrador** admite el nombramiento del experto solicitado.

La sociedad recurre y alega:

--- Abuso de derecho por parte del socio.

--- Que de acuerdo a la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad el resultado, antes de impuestos, asciende a la suma de 218.026,96 euros.

--- Que el impuesto al satisfacer es de 27.253,37 euros cantidad que debe deducirse del importe del resultado del ejercicio dando lugar a la cifra de 190.773,59 euros cuya tercera parte asciende a 63.591,20 euros, cantidad que fue objeto de reparto.

--- Que lo que ocurre es que se ha activado un crédito fiscal que “no afecta al resultado de explotación de la sociedad al no formar parte en ningún caso del resultado de la explotación del objeto social por lo que no debe tomarse en cuenta para el cálculo”.

--- Y que “el socio debería haber hecho protesta de reparto de dividendos lo que no ocurrió en la junta general en que se limitó a votar en contra de la propuesta de aplicación”.

**Doctrina:** La DG **rechaza** la oposición y **confirma** el nombramiento del experto.

Limita su resolución a lo que es realmente objeto del expediente de nombramiento de experto dejando para el ámbito jurisdiccional las muchas alegaciones que en el expediente hacen las partes.

Supuesto lo anterior contesta a las alegaciones de la sociedad por su orden.

Sobre el primer punto, abuso de derecho del socio, dice, como en otras ocasiones, que el CD “no puede valorar la conducta del solicitante como pretende la sociedad recurrente al limitarse el objeto de este expediente a determinar si concurren o no los requisitos para el ejercicio del derecho de separación”.

Sobre el segundo punto relativo a que sí fueron repartidos un tercio de los beneficios reitera que según el precepto el beneficio no sólo ha de ser legalmente repartible, sino que ha de proceder de la explotación del objeto social.

Añade, en doctrina ya conocida que resumimos, que el “concepto de lo que debe considerarse como beneficio propio de la explotación ha sido debidamente tratado por la sentencia número 81/2015 de 26 marzo, de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 15ª), cuyo criterio, que esta Dirección debe aplicar, es el siguiente:”

--- Deben excluirse "beneficios extraordinarios o atípicos".

--- El beneficio propio de la explotación del objeto social no es el que “una compañía obtiene con su actividad ordinaria, esto es, con la que define el objeto social”.

--- No se excluyen los ingresos financieros.

el vigente Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007 (RCL 2007, 2098 y 2386), tampoco reconoce la categoría de "resultados extraordinarios", pues sólo distingue entre "resultados de explotación" y "resultados financieros".

--- No se puede prescindir por completo de criterios contables.

--- Hay que estar a lo que resulta de la cuenta de pérdidas y ganancias.

--- Son ingresos extraordinarios “aquellos beneficios o ingresos de cuantía significativa que no deban considerarse periódicos al evaluar los resultados futuros de la empresa”,

--- Solo será extraordinario “si se origina por hechos o transacciones que, teniendo en cuenta el sector de la actividad en que opera la empresa, cumple las condiciones siguientes: (i) caen fuera de la actividades ordinarias y típicas de la empresa y (ii) no se espera, razonablemente, que ocurran con frecuencia”.

--- El nuevo PGC, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por su parte, habla "ingresos excepcionales", que son definidos como "beneficios e ingresos de carácter excepcional y cuantía significativa", encontrándose entre ellos " los procedentes de aquellos créditos que en su día fueron amortizados por insolvencias firmes".

--- Es decir que para que el ingreso sea extraordinario debe ser ajeno “ajeno a la actividad típica de la empresa y además de cuantía significativa.

Sobre esta base dice que “si la sociedad niega la existencia de un «beneficio propio de la explotación del objeto social» que sirva de base al ejercicio del derecho de separación

alegado por el solicitante, debe acreditar dicha circunstancia a satisfacción del registrador y de acuerdo con los parámetros expuestos.

Es decir que la “mera afirmación de parte de que no concurren los requisitos legales o la negativa de la prueba aportada por el solicitante no bastan por sí solos para desestimar su solicitud”.

En definitiva, que según la DG “la sociedad no ha acreditado que la cantidad correspondiente a los créditos fiscales deba ser deducida del importe del beneficio que resulta de la cuenta de resultados”, dado que “no es competencia de esta Dirección General determinar cuál haya de ser el tratamiento contable de la cuenta de resultados de la sociedad ... ni si de la misma pueden derivarse consecuencias distintas a las que resultan de su mera lectura. Si la parte recurrente considera que pese a la existencia de beneficios positivos existe fundamento jurídico para que no se reconozca el derecho de separación deberá plantear su pretensión ante el órgano jurisdiccional competente en el que, con plenitud de medios de conocimiento habrá de plantearse y resolverse”.

Finalmente, en cuanto a que el socio no ha hecho constar su protesta al no reparto en la junta, se trata de un requisito no exigido por el artículo 348 bis de la LSC, para el cual es suficiente con votar en contra del reparto propuesto a la junta.

**Comentario:** Cuando menos es curiosa esta decisión de nuestra DG.

Si repasamos las condiciones establecidas por la jurisprudencia para considerar que un beneficio es extraordinario, llegamos a la conclusión que un beneficio ficticio procedente de un llamado crédito fiscal, debe entrar claramente en este concepto. Cuestión distinta es que ello no se haya acreditado debidamente, lo que es extraño, dado que las cuentas están debidamente auditadas y unos créditos fiscales no surgen de la nada.

Como sabemos los créditos fiscales se originan porque las bases imponibles negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos, activándose el conocido como **crédito fiscal** y contabilizando un activo por impuesto diferido.

Así resulta del art. 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades que lo sujeta, en cuanto a su efectividad, a numerosos y complejos requisitos en los que no vamos a entrar en este breve comentario.

Lo que sí diremos es que de acuerdo con el principio contable de **prudencia valorativa** solo se reconocerá un activo por impuesto diferido en la medida en que exista una cierta probabilidad de que la empresa pueda obtener ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Es decir que los administradores ante la existencia de estos créditos fiscales deben realizar una estimación realista a la hora de operar con ellos, de forma que si el historial de la sociedad es de pérdidas continuadas debe presumir que no será muy probable la obtención de ganancias futuras en cuyo caso no se podrá compensar el crédito fiscal generado.

Efectivamente la norma 13 de valoración en su punto 2.3 habla de “Activos por impuesto diferido” y nos dice que “atendiendo al principio de prudencia sólo debemos reconocer el crédito a nuestro favor (por las bases negativas) en la medida en que resulte probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos”.

Por ello llama la atención que una sociedad auditada, pueda considerar ganancia, que pasa casi en su integridad a reservas, de créditos fiscales, contabilizándolos de forma diferente a la establecida en el PGC. Pero también llama la atención que la DG no tenga en

cuenta todas estas circunstancias para ver que esas ganancias procedentes de créditos fiscales no son tales y que por tanto en ningún caso se podrán tener en cuenta para determinar si existe o no derecho de separación conforme al artículo 348 bis de la LSC.

Por tanto dos cuestiones muy ligadas entre sí: una la actitud de la sociedad en cuanto a la corrección de la contabilización de un crédito fiscal que parece más bien una labor de ingeniería financiera, y otra la actitud de la DG de no dar fiabilidad a las cuentas de la sociedad, informadas por auditor, de donde resultaba claramente que los beneficios eran sólo créditos futuros que se podrían o no materializar.

Finalmente hemos de añadir que la redacción actual del art. 348 bis de la LSC exige la necesidad de **protesta** dentro de la junta por parte el socio que se separa, para poder ejercer su derecho.

### **NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. DERECHO DE SEPARACIÓN. REPARTO DE UN TERCIO DE BENEFICIOS VS REPARTO DE LA TOTALIDAD.**

Expediente 183/2018 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 7 de marzo de 2019.

Palabras clave: experto, derecho separación, reparto dividendo, propuestas junta.

**Hechos:** Un socio ejercita su derecho de separación por no reparto de dividendos, solicitando del RM el nombramiento de experto para la valoración de sus participaciones.

De la junta celebrada resulta lo siguiente:

--- Que el socio, que compareció representado a la junta, votó en contra de la aprobación de las cuentas anuales.

--- También vota en contra de que el beneficio se destine íntegramente a reservas.

--- Y considera que los beneficios deberían haber sido superiores y que vota porque se repartan todos los beneficios obtenidos.

La sociedad se opone:

--- no reconoce el derecho de separación puesto que el representante del socio, en el primer punto del orden del día no manifestó disconformidad alguna con el resultado contable,

--- que los beneficios son los que resultan de la contabilidad,

--- que el representante del socio pidió que se repartiese la totalidad del beneficio,

--- que el valor de las participaciones del socio está muy alejado de su propuesta.

El registrador desestima la oposición y **procede** al nombramiento.

La sociedad recurre bajo las mismas alegaciones añadiendo que “el artículo 348 bis solo sería procedente si la sociedad se hubiera negado a repartir un tercio de los beneficios propios de la explotación del objeto social” y que entre las dos propuestas que se presentaron “destinar todo el beneficio a dividendo o a reservas, la junta escogió la que estimó más oportuno al desistir el representante del socio a su derecho a la distribución de un tercio de los beneficios obtenidos”.

**Doctrina:** La DG desestima el recurso y **confirma** la procedencia del nombramiento.

Para la DG resulta indubitado que el socio acudió a la junta debidamente representado y que votó en contra de la propuesta de destinar el beneficio del ejercicio en su integridad a reservas.

Añade que como “afirma la sentencia 32/2006 de 23 enero de nuestro Tribunal Supremo, el derecho de separación: «Nace por efecto del acuerdo adoptado con oposición del que pretende la separación, desde la aprobación del acta (artículo 54.3 LSRL), que no es necesaria cuando sea notarial (art. 55.1 y 2 de la misma Ley) y no requiere que la sociedad lo acepte.»

Para la sociedad no es suficiente con el voto en contra, sino que exige del socio una actitud **positiva** de poner en conocimiento de la sociedad o del resto de socios, cual haya de ser la intención del disidente, lo que en ningún caso es exigible.

Pero para la DG lo importante es que “resulte patente la voluntad del socio de no aceptar una propuesta de aplicación del resultado en la que no se destine al reparto de dividendo, al menos, la cantidad exigida por el precepto”.

Finalmente deja constancia en su resolución de la **irrelevancia** de los motivos del socio para votar en contra, el hecho de que los beneficios fueran o no adecuados a la actividad económica de la sociedad, tampoco las posturas que hayan adoptado otros socios, o que la sociedad no ha negado al reparto de dividendos sino que ha escogido la postura que ha considerado mas oportuna.

En definitiva, que lo básico es que “la junta ha decidido que la totalidad del beneficio del ejercicio se destine a reservas voluntarias y que el socio hoy instante votó en contra de la propuesta”.

**Comentario:** Traemos a colación esta resolución sólo para poder de relieve, una vez más, la postura de nuestra DG sobre la **correcta interpretación** del artículo 348 bis de la LSC. Para ella basta el no reparto por la junta de los beneficios si existen, y el voto en contra del socio. Ahora bien, en la actual redacción del artículo 348 bis sí se exige un nuevo requisito y es que el socio haya expresado en la junta **su protesta** por el no reparto de beneficios en la cantidad suficiente, hoy del 25%.

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

## **1. INSTITUCIONAL**

- **Apoyo de la ciudadanía europea al desarrollo internacional.**

La Comisión Europea se ha hecho eco de una encuesta del Eurobarómetro sobre la cooperación de la UE al desarrollo, que revela un amplio consenso entre los ciudadanos europeos en cuanto a la importancia de la cooperación y el desarrollo internacionales. Casi nueve de cada diez ciudadanos de la UE declaran que la cooperación al desarrollo es importante para ayudar a las personas en los países en desarrollo, lo que confirma la tendencia observada en los últimos años. Así, la cooperación al desarrollo es una de las políticas de la UE que gozan de mayor consideración.

Tres de cada cuatro europeos están de acuerdo en que la UE debe estrechar su asociación con África e incrementar las inversiones financieras para crear puestos de trabajo y garantizar un desarrollo sostenible en ambos continentes. Además, los ciudadanos europeos respaldan los esfuerzos de la UE para impulsar la inversión privada en la cooperación al desarrollo: tres de cada cuatro consideran que el sector privado tiene un papel más importante que desempeñar en el desarrollo internacional.

Los ciudadanos europeos apoyan la labor encaminada a cumplir con la agenda mundial común de desarrollo en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Al ser interrogados sobre los grandes retos para el desarrollo, los ciudadanos establecieron el siguiente orden prioritario en los Objetivos de Desarrollo Sostenible fundamentales:

educación, paz y seguridad, agua y saneamiento, salud, seguridad alimentaria y agricultura, crecimiento económico y empleo y derechos humanos.

Más de siete de cada diez ciudadanos de la UE opinan que la ayuda financiera es una manera eficaz de hacer frente a la migración irregular, y otros tantos consideran que la concesión de ayuda financiera a los países en desarrollo contribuye a reducir las desigualdades en ellos. El mismo número de europeos cree que proporcionar ayuda financiera a los países en desarrollo es una manera eficaz de reforzar la influencia de la UE en todo el mundo.

[Más información](#)

## 2. **MERCADO INTERIOR**

- **La Autoridad laboral europea inicia su actividad.**

La Autoridad laboral europea acaba de iniciar su actividad con una ceremonia inaugural y con la primera reunión de su consejo de administración compuesto por representantes de los Estados miembros, de la Comisión, de interlocutores sociales a nivel de la UE, del Parlamento Europeo, así como por observadores de Islandia, Liechtenstein, Noruega, Suiza y otras agencias de la UE en el ámbito del empleo y los asuntos sociales.

En la actualidad, unos 17,5 millones de ciudadanos europeos, es decir, el doble que hace una década, viven o trabajan en otro Estado miembro. Al mismo tiempo, millones de empresas operan a escala transfronteriza.

La UE ha desarrollado un importante cuerpo legislativo que regula diferentes aspectos de la movilidad, que la Comisión Juncker ha revisado y mejorado en los últimos años. En particular, la UE ya ha revisado las normas sobre el desplazamiento de trabajadores, consagrando el principio de idéntica remuneración por el mismo trabajo en el mismo lugar, y actualmente tiene previsto adoptar un acuerdo definitivo sobre la propuesta de normas revisadas relativas a la coordinación de los sistemas de seguridad social. Para facilitar el control del cumplimiento de las normas, la Comisión propuso la creación de una nueva



Autoridad, a fin de reforzar la cooperación estructurada y el intercambio entre las autoridades nacionales competentes.

La Autoridad laboral europea tiene los siguientes objetivos:

- facilitar a los ciudadanos y a las empresas el acceso a la información sobre sus derechos y obligaciones y a los servicios pertinentes;
- facilitar la cooperación entre Estados miembros para hacer cumplir el Derecho de la Unión dentro de su ámbito de aplicación, incluida la facilitación de inspecciones concertadas y conjuntas, así como para luchar contra el trabajo no declarado;
- mediar y facilitar soluciones en caso de litigios transfronterizos.

Las actividades de la Autoridad laboral europea estarán relacionadas con las normas en materia de movilidad laboral: la libre circulación de trabajadores y el desplazamiento de trabajadores, la coordinación de la seguridad social y la legislación específica del sector del transporte por carretera.

No se crearán nuevas competencias a nivel de la UE, y los Estados miembros seguirán siendo plenamente responsables de hacer cumplir la normativa laboral y de seguridad social. El valor añadido de la Autoridad se debe al hecho de que facilitará la cooperación entre Estados miembros, racionalizará las estructuras existentes y proporcionará apoyo operativo, a fin de garantizar una aplicación más eficiente de la normativa, lo cual beneficiará por igual a los ciudadanos, las empresas y las autoridades nacionales. En particular para las autoridades nacionales, la Autoridad Laboral mejorará la cooperación en materia de movilidad laboral proporcionando una estructura permanente de la UE, a través de funcionarios de enlace nacionales enviados por los Estados miembros en comisión de servicios. La Autoridad también permitirá la puesta en común de recursos para actividades comunes, como la organización de inspecciones conjuntas o la formación de personal nacional para tratar casos transfronterizos.

[Más información](#)

### 3. MEDIO AMBIENTE

- **Estudio e informe sobre el acceso a la Justicia medioambiental – Convenio de Aarhus.**

La Comisión europea ha publicado un informe sobre la implementación del Convenio de Aarhus en el ámbito del acceso a la Justicia en temas que afecten al Medio Ambiente.

El informe muestra que el Reglamento del Convenio de Aarhus se rige por el Derecho primario de la Unión y debe respetar sus límites. Por otra parte, y como ha subrayado el TJUE en lo que se refiere a las vías de recurso administrativo y judicial contra los actos de las instituciones de la Unión, la aplicación por parte de la Unión del Convenio de Aarhus nunca ha tenido como único objetivo el Reglamento de Aarhus: la vía de recurso judicial en virtud del Derecho primario de la Unión, incluido el artículo 267 del TFUE, también ha de tenerse en cuenta.

No resulta realista esperar que el acceso a la justicia en relación con los actos de la Unión pueda regirse en su totalidad por un acto de Derecho derivado de la Unión que no esté circunscrito ni pueda eludir las disposiciones del artículo 263 TFUE en su estado actual. El acceso al artículo 263 del TFUE está expresamente limitado en cuanto a los posibles solicitantes y a los actos impugnables de una forma que no lo está el artículo 267 del TFUE, y esta circunscripción no puede ser modificada únicamente por la legislación secundaria.

El presente informe y el estudio muestran, no obstante, que existen una serie de dificultades en el funcionamiento del actual sistema de recurso administrativo y judicial. A pesar de los constantes avances en la jurisprudencia del TJUE ya destacados por la Comisión en 2017, el estudio muestra que las ONGs y los particulares que trabajan en el ámbito del medio ambiente pueden seguir enfrentándose a importantes obstáculos a la hora de recurrir a los tribunales nacionales, lo que limita el posible recurso a las referencias a la validez con arreglo al artículo 267 del TFUE para impugnar actos a escala de la UE. Además, aunque no es inevitable, puede haber dificultades para plantear ante un órgano jurisdiccional nacional la validez de un acto de la UE que no implique medidas de ejecución, la categoría concreta de acto que quedó sujeta a la nueva posibilidad de recurso prevista en el artículo 263, apartado 4, del TFUE, introducida por el Tratado de Lisboa.

Por lo que respecta al recurso judicial directo previsto en el artículo 263, apartado 4, del TFUE, el presente informe y el estudio muestran que, en la práctica, las ONGs de protección del medio ambiente no han podido cumplir las condiciones impuestas al uso de la segunda y tercera parte.

Las posibilidades de mejora que se abren a los responsables de la toma de decisiones de la Unión distintos del Poder Judicial de cada Estado miembro (en particular, la Comisión Europea y el Consejo y el Parlamento como colegisladores) se refieren, por tanto, al ámbito de aplicación y al funcionamiento del Reglamento de Aarhus, así como a los obstáculos para la utilización de las referencias de validez con arreglo al artículo 267 del TFUE.

De acuerdo con el plan de trabajo, el estudio presenta una serie de posibles medidas y opciones legislativas y no legislativas y evalúa su impacto. Las medidas no legislativas que examina el estudio incluyen la sensibilización con respecto al uso del Reglamento de Aarhus y el mecanismo de referencia de la validez. Las medidas legislativas que examina incluyen la modificación del Reglamento de Aarhus para ampliar la categoría de actos que pueden ser objeto de revisión administrativa y la ampliación de los plazos que rigen las solicitudes de revisión y su tramitación.

### [Texto del informe](#)

## **4. COMERCIO**

- **Acuerdos comerciales de la UE: nuevas oportunidades.**

La Comisión Europea ha presentado el informe anual sobre implementación de los acuerdos comerciales de la UE: a pesar del difícil clima económico mundial, las empresas europeas han seguido aprovechando las oportunidades creadas por la red comercial de la Unión Europea. En 2018, esta red cubrió el 31% de los intercambios comerciales de Europa, una cifra que aumentará significativamente (a casi el 40%) a medida que entren en vigor más acuerdos comerciales. En general, el comercio representa el 35% del producto interno bruto (PIB) de la UE.

En 2018, las exportaciones e importaciones de la UE de los socios del acuerdo comercial mostraron desarrollos positivos, con un crecimiento continuo del 2% y el 4,6%

respectivamente, con un fuerte desempeño de las exportaciones agroalimentarias de la UE. La creciente red de acuerdos comerciales de la UE está creando oportunidades económicas para los trabajadores en toda Europa, con más de 36 millones de empleos respaldados por exportaciones a fuera de la UE. La UE registró un superávit de 84,6 mil millones de euros en el comercio de bienes con sus socios comerciales, en comparación con su déficit comercial general con el resto del mundo de aproximadamente 24,6 mil millones de euros.

El informe también investiga el impacto de las disposiciones incluidas en los capítulos dedicados “Comercio y desarrollo sostenible” (TSD), que forman parte de todos los acuerdos comerciales modernos de la UE. Estos capítulos tienen como objetivo involucrar a los socios comerciales para implementar normas internacionales sobre trabajo y medio ambiente, tal como se incorporan en los acuerdos ambientales multilaterales o los convenios de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). Los logros recientes antes de la entrada en vigor de los respectivos acuerdos incluyen la ratificación por parte de México y Vietnam del Convenio 98 de la OIT sobre los derechos de organización y negociación colectiva. Además, los acuerdos con Vietnam, Japón, Singapur, Mercosur y México incluyen compromisos reforzados para implementar efectivamente el Acuerdo de París sobre Cambio Climático.

En 2018 y 2019, la UE también tomó varias medidas de aplicación en virtud de sus acuerdos comerciales, incluso en relación con las normas laborales. Entre otros ejemplos, la UE solicitó un panel luego de que Corea del Sur no ratificara los Convenios de la OIT sobre los derechos de los trabajadores, especialmente la libertad de asociación y la negociación colectiva. Sin embargo, el informe también destaca la necesidad de aumentar los esfuerzos, junto con los Estados miembros y las partes interesadas, para crear conciencia sobre las oportunidades que ofrecen los acuerdos comerciales, así como intensificar las medidas de aplicación para que los acuerdos entreguen los resultados previstos.

El informe estará ahora sujeto a debate con el Parlamento Europeo y los representantes de los Estados miembros en el Consejo.

[Texto del informe](#)

171  
**CRONICA  
TRIBUTARIA**

2019

ESTUDIOS Y NOTAS  
DOCTRINA ADMINISTRATIVA  
JURISPRUDENCIA  
BIBLIOGRAFIA COMENTADA



INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES

## SUMARIO

### ESTUDIOS Y NOTAS

- 7 ALARCÓN GARCÍA, ESAÚ: «La nueva ley de procedimiento administrativo en el ámbito tributario»
- 37 CALVO VÉRGEZ, JUAN: «Pasado, presente y futuro del Impuesto sobre el Valor de la Producción de Energía Eléctrica»
- 87 CORRECHER MATO, CARLOS JAVIER: «Reflexiones sobre el artículo 54 ter RGGIT: un nuevo deber de información directamente aplicable al sector del alojamiento colaborativo»
- 129 HERNÁNDEZ GONZÁLEZ-BARRERA, PABLO A.: «Algunas cuestiones sobre el gravamen a la emigración (*exit tax*) del artículo 95 bis LIRPF: inconsistencias con el régimen de salida posterior a una reorganización, libertades de la Unión y convenios tributarios»
- 157 JUAN CASADEVALL, JORDE DE: «La codificación de la cláusula antiabuso en el Derecho de la Unión (II)»
- 183 MIGUEL, DIEGO DE; RODRÍGUEZ, MARTA y TAYLOR, MARION: «Consideraciones tributarias generales sobre el *bitcoin*»
- 195 VAQUERO GARCÍA, ALBERTO: «Implicaciones de los pactos sucesorios sobre el Impuesto de Sucesiones y Donaciones: el caso de Galicia»

### BIBLIOGRAFIA COMENTADA

- 227 «Los incentivos fiscales a la I+D+i» de Elizabeth Gil García  
Reseña de MARÍA DEL CARMEN CÁMARA BARROSO
- 230 «Comunicación tributaria. Naturaleza jurídica y efectos» de Jordi Jové i Vilalta  
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 233 «OECD Secretary-General Report to G20 Finance Ministers and Central Bank Governors. Buenos Aires, Argentina, March 2018» de la Secretary General of the OECD  
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 238 «The Council Directive 2011/16/EU in the Global Context of Tax Transparency and Automatic Exchange of Information» de Saturnina Moreno González  
Reseña de BERNARDO OLIVARES OLIVARES



# CUADERNOS CIVITAS DE JURISPRUDENCIA CIVIL

Causa falsa testamentaria en la institución de cónyuge como heredero

Daños por la ocultación de la paternidad biológica

Competencia estatal sobre registros de voluntades digitales

Guarda preadoptiva • gastos de comunidad de vivienda ganancial • usufructo sobre elemento común • dispensa de colación • seguro de responsabilidad civil de administradores • extinción del derecho de alimentos • causa falsa testamentaria • retracto de colindantes • sustracción internacional de menores • nulidad de condiciones generales • ocultación de paternidad biológica • información precontractual en negocios financieros • custodia compartida • competencia estatal sobre registros de voluntades digitales

DIRECTOR  
RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO

SECRETARIO  
ÁNGEL CARRASCO PERERA

INCLUYE LA REVISTA EN  
SOPORTE ELECTRÓNICO,  
**THOMSON REUTERS  
PROVIEW™**

**NÚM. 110**  
MAYO-AGOSTO 2019



CIVITAS



THOMSON REUTERS

## SUMARIO

### SENTENCIAS, RESOLUCIONES, COMENTARIOS

- 2886.** COMENTARIO A STS DE 15 DE JUNIO DE 2018 (RJ 2018, 2444). *Las relaciones personales con la familia biológica en el marco de la guarda preadoptiva: por una interpretación restrictiva.* Por Cristina Guilarte Martín-Calero ..... 9
- 2887.** COMENTARIO A STS DE 27 DE JUNIO DE 2018 (RJ 2018, 2929). *Gastos de comunidad de vivienda familiar de carácter ganancial cuyo uso se atribuye a los hijos del matrimonio y a uno de los cónyuges tras el divorcio.* Por Gemma Minero Alejandre ..... 29
- 2888.** COMENTARIO A LA RDGRN DE 19 JULIO 2018 (RJ 2018, 3505). *Constitución de usufructo sobre elemento común de un edificio sujeto al derecho de uso y disfrute exclusivo de dos propietarios.* Por Celia Martínez Escribano ..... 47
- 2889.** COMENTARIO A STS DE 20 DE JULIO (RJ 2018, 2833). *Donaciones remuneratorias: naturaleza, causa, colacionabilidad. Dispensa de colación hecha al instante de donar: revocabilidad en testamento.* Por Gorka Galicia Aizpurua ..... 61
- 2890.** COMENTARIO A STS DE 11 SEPTIEMBRE 2018 (RJ 2018, 5132). *La acción directa del perjudicado en el seguro de responsabilidad de administradores y directivos (D&O).* Por Felix Benito Osma ..... 91
- 2891.** COMENTARIO A STS DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (RJ/108/3856). *La desidia en la búsqueda de empleo extingue el derecho a percibir una pensión compensatoria. ¿O no?* Por Marta Ordás Alonso ..... 121
- 2892.** COMENTARIO A STS DE 28 SEPTIEMBRE (RJ 2018,4071). *Sucesión testamentaria: Expresión de causa falsa en la institución de heredero: ineficacia como heredero del cónyuge del testador cuando en el momento de la apertura de la sucesión se había producido el divorcio.* Por Pascual Martínez Espín ..... 143



<b>2893.</b> COMENTARIO A STS, DE 17 OCTUBRE 2018 (RJ. 2018, 4622). <i>Retracto de colindantes de la ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. Cómputo del plazo de caducidad.</i> Por Carlos Manuel Díez Soto . . . . .	161
<b>2894.</b> COMENTARIO AL ATS DE 17 OCTUBRE 2018 (RJ 2018,4483). <i>Sustracción internacional de menores, orden de retorno europea, exequatur y casación.</i> Por Elena Rodríguez Pineau . . . . .	183
<b>2895.</b> COMENTARIO A LA STS DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (RJ 2018, 4922). <i>Nulidad de varias cláusulas consideradas abusivas que Iberia utilizaba en sus contratos de transporte aéreo de pasajeros.</i> Por M <sup>a</sup> Eugenia Serrano Chamorro . . . . .	199
<b>2896.</b> COMENTARIO A STS DE 13 NOVIEMBRE (RJ 2018, 5158). <i>La ocultación de la paternidad matrimonial no genera daño moral ni patrimonial resarcible ex art. 1902 CC.</i> Por Magdalena Ureña Martínez . . . . .	223
<b>2897.</b> COMENTARIO A LA STS DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (RJ 2018, 5158). <i>Exclusión de responsabilidad civil en la ocultación por la madre de las dudas sobre la paternidad biológica de un hijo.</i> Por Miguel Martín Casals y Jordi Ribot Igualada . . . . .	239
<b>2898.</b> COMENTARIO A LA STS DE 20 NOVIEMBRE 2018 (RJ 2018, 5228). <i>Obligación de información y evaluación en la adquisición de productos de inversión según la normativa pre MIFID: suficiencia de la información verbal y no necesidad de evaluación formal si la entidad ya conocía el perfil del inversor.</i> Por Francisco Pertíñez Vilchez . . . . .	283
<b>2899.</b> COMENTARIO A LA STS DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018 (RJ 2018, 5376). <i>Modificación de medidas y custodia compartida.</i> Por Pilar Álvarez Olalla . . . . .	305
<b>2900.</b> COMENTARIO A LA STC –PLENO– DE 17 DE ENERO DE 2019. (RTC 2019,17). <i>Competencia del Estado sobre la ordenación de los registros electrónicos de voluntades digitales con eficacia jurídica sustantiva con respecto a la sucesión mortis causa en el patrimonio digital de las personas fallecidas.</i> Por Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano . . . . .	317
BIBLIOGRAFÍA . . . . .	335
ÍNDICE ANALÍTICO . . . . .	341
NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES . . . . .	347

# Derecho Privado y Constitución



CENTRO DE ESTUDIOS POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES  
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO

## **ANTONIA PANIZA FULLANA**

Reforma de la Compilación de Derecho Civil balear  
y Constitución

## **NURIA MARTÍNEZ MARTÍNEZ**

El conflicto entre el derecho al olvido y la libertad de  
información de la prensa contenida en hemerotecas

## **M.ª NIEVES PACHECO JIMÉNEZ**

El alojamiento colaborativo: problemas regulatorios  
y conflictos vecinales

## **CAMINO SANCIÑENA ASURMENDI Y CLARA GAGO SIMARRO**

La igualdad por razón de filiación y la sucesión  
hereditaria

## **ANTONI RUBÍ PUIG**

Problemas de coordinación y compatibilidad entre la  
acción indemnizatoria del artículo 82 del Reglamento  
General de Protección de datos y otras acciones en  
derecho español

# 34

Madrid  
enero/junio

## 2019

# SUMARIO

Año 27. Núm. 34, enero/junio 2019

## ESTUDIOS

**ANTONIA PANIZA FULLANA**

Reforma de la Compilación de Derecho Civil balear y Constitución. . . . . 11-50

**NURIA MARTÍNEZ MARTÍNEZ**

El conflicto entre el derecho al olvido y la libertad de información de la prensa contenida en hemerotecas. . . . . 51-95

**M.<sup>a</sup> NIEVES PACHECO JIMÉNEZ**

El alojamiento colaborativo: problemas regulatorios y conflictos vecinales . . . . . 97-138

**CAMINO SANCIÑENA ASURMENDI Y CLARA GAGO SIMARRO**

La igualdad por razón de filiación y la sucesión hereditaria . . . . 139-195

**ANTONI RUBÍ PUIG**

Problemas de coordinación y compatibilidad entre la acción indemnizatoria del artículo 82 del Reglamento General de Protección de datos y otras acciones en derecho español . . . . . 197-232

REVISTA  
DE DERECHO  
BANCARIO  
Y BURSÁTIL

155  
AÑO XXXVIII  
JULIO-SEPTIEMBRE 2019

CENTRO DE DOCUMENTACIÓN  
BANCARIA Y BURSÁTIL

DIRECTOR  
JUAN SÁNCHEZ-CALERO GUILARTE

THOMSON REUTERS

ARANZADI

# ÍNDICE

Página

## ARTÍCULOS

- La regulación de los servicios de pago por el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre. Una visión panorámica. *Alberto J. Tapia Hermida* ..... 9
- Parámetros de protección de los clientes de servicios de inversión distintos de los establecidos desde el mercado de valores. *Carmen Rojo Álvarez-Manzaneda* ..... 37
- El incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia del deudor: consideraciones en torno a la concesión responsable de préstamos. *Lourdes V. Melero Bosch* ..... 99

## CRÓNICAS

- Comentario sobre la nueva regulación contable de las modificaciones estructurales. El encaje de la Resolución del ICAC de 5 de marzo de 2019 con la Ley de Modificaciones Estructurales de Sociedades Mercantiles. *Rafael Ansón Peironcely* ..... 139
- Una visión del contrato de construcción llave en mano vinculado al “Project finance” como operación compleja de financiación. *Enrique Barrero* ..... 169
- La incidencia del Real Decreto- Ley 7/2019 sobre la actividad financiera de inversión en inmuebles destinados al mercado de alquiler residencial. *Inmaculada Llorente San Segundo* ..... 195

## JURISPRUDENCIA

- Permutas financieras, comercialización de cuotas participativas y obligaciones preferentes en la jurisprudencia plenaria del Tribunal Supremo. *Juan Sánchez-Calero Guilarte* ..... 229

— La Audiencia Nacional anula el acuerdo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizador de una OPA de exclusión. Comentario a la Sentencia de la Audiencia Nacional (Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Tercera) de 5 de abril de 2019 (núm. rec. 0000143/2017). <i>Reyes Palá Laguna</i> .....	251
— Aspectos práctico-procesales de la Ley 57/68 y análisis de la jurisprudencia que interpreta la norma tuitiva. <i>Bernardo Fernández de Santos</i> .....	263

## NOTICIAS

1. Disposiciones recientes sobre la regulación de la economía digital en la Unión Europea. <i>Alberto J. Tapia Hermida</i> .....	293
2. Derecho de la competencia y las actividades de préstamos sindicados en la Unión Europea. <i>Jaime Rodríguez Ordóñez y José Villén Capilla</i> .....	305
3. Procedimiento para acreditar los conocimientos y competencia del personal que comercialice préstamos inmobiliarios. <i>Juan Sánchez-Calero Guilarte</i> .....	315
4. La Propuesta de Directiva del PE y el Consejo por la que se modifica la Directiva 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del derecho de sociedades. <i>Mónica Fuentes Naharro</i> .....	317
5. Colaboración entre la CNMV y el Colegio de Registradores. <i>Helena Sánchez-Calero Barco</i> .....	321

## BIBLIOGRAFÍA

— DERECHO BANCARIO .....	325
— DERECHO BURSÁTIL .....	326
— TITULOS VALORES .....	327

*Thomson Reuters ProView. Guía de uso*

REVISTA ESPAÑOLA DE  
**DERECHO  
ADMINISTRATIVO**

Para evitar la degradación del Estado de Derecho, *José Luis Martínez López-Muñiz*

Disciplina urbanística y declaraciones responsables, *Manuel Rebollo Pulg*

La comisión de académicos que señala el justiprecio en las expropiaciones de bienes de valor cultural, *Javier Barcelona Liop*

Tutela judicial efectiva frente a medidas gubernamentales blindadas por Decreto-ley, *Gabriel Doménech Pascual*

De nuevo sobre el concepto de poder adjudicador: las entidades del sector público no Administración Pública, *Francisco L. Hernández González*

FUNDADOR Y PRIMER DIRECTOR  
**EDUARDO GARCÍA DE ENTERRÍA**

DIRECTOR  
**LORENZO MARTÍN-RETORTILLO BAQUER**

SECRETARIO  
**TOMÁS CANO CAMPOS**

INCLUYE LA REVISTA EN  
SOPORTE ELECTRÓNICO,  
**THOMSON REUTERS  
PROVIEW™**

**NÚM. 198**  
ABRIL-JUNIO 2019



CIVITAS



THOMSON REUTERS



## SUMARIO

### ESTUDIOS

Para evitar la degradación del estado de derecho ..... 9

*José Luis Martínez López-Muñiz*

Disciplina urbanística y declaraciones responsables..... 45

*Manuel Rebollo Puig*

La comisión de académicos que señala el justiprecio en las  
expropiaciones de bienes de valor cultural ..... 93

*Javier Barcelona Llop*

Tutela judicial efectiva frente a medidas gubernamentales blindadas  
por decreto-ley ..... 139

*Gabriel Doménech Pascual*

De nuevo sobre el concepto de poder adjudicador: las entidades del  
sector público no administración pública ..... 165

*Francisco L. Hernández González*

### CRÓNICA

Iniciativas de mediación intrajudicial en el contencioso-administrativo ..... 191

*Eduardo Gamero Casado*

El derecho al olvido en las administraciones públicas ..... 215

*Aritz Romeo Ruiz*



El ministerio fiscal en el expediente de expropiación forzosa o cómo la circular 6/2019 de la fiscalía general del estado se veía venir..... 243

*Abel Carmelo Andrade Ortiz*

## BIBLIOGRAFÍA

Recensión al libro de Juan Francisco Pérez Gálvez, «Retos y propuestas para el sistema de salud», Valencia, Tirant lo Blanch, 2019..... 287

*Juan Manuel Alegre Ávila*

Recensión al libro de Ramón Terol Gómez, «Cetrería y Derecho», Madrid, Reus, 2018..... 291

*Antonio Descalzo González*

Recensión al libro de Lucía Casado Casado, «La recentralización de competencias en materia de protección del medio ambiente», Institut d'Estudis de l'Autogovern, 2018..... 295

*Blanca Soro Mateo*

Recensión al libro de Iñaki Lasagabaster Herrante, «El principio de primacía en la Constitución de 1978», Madrid, Marcial Pons, 2018..... 299

*Silbia Sarasola Gorriti*

Recensión al libro de Nuria Ruiz Palazuelos, «Regulación económica y Estado de Derecho», Valencia, Tirant lo Blanch, 2018 ..... 305

*David Antonio Cuesta Bárcena*

Normas de publicación. Instrucciones a los autores ..... 311

*Thomson Reuters ProView. Guía de uso*

REVISTA ESPAÑOLA DE  
**DERECHO  
ADMINISTRATIVO**  
CRÓNICAS DE JURISPRUDENCIA

La protección de la salud de los trabajadores no puede subordinarse a consideraciones puramente económicas

La supresión ex lege de usufructos sobre bienes agrícolas y forestales es ilícita

La devolución de un menor a sus padres no lesiona la vida privada y familiar de la familia de acogida, pero sí el no reconocerles un régimen de visitas

La retirada temporal de la patria potestad a los padres por negarse a llevar a sus hijos a la escuela y optar por el «Homeschooling» es conforme con el Convenio Europeo de Derechos Humanos

La no revelación de las fuentes no puede constituir el presupuesto para deducir la ilicitud de la obtención de la Información

Que la sentencia de Instancia tome en consideración un relato fáctico ajeno a los hechos probados en vía administrativa vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva

Licencia para el despliegue de las redes de telecomunicaciones: no basta comunicación previa de declaración responsable como título jurídico habilitante

La Administración puede sancionar la utilización de cláusulas abusivas en los contratos con consumidores sin necesidad de previa declaración judicial del orden civil

**Y muchas más resoluciones interesantes en las páginas interiores...**

DIRECTOR  
MIGUEL SÁNCHEZ MORÓN

INCLUYE LA REVISTA EN  
SOPORTE ELECTRÓNICO,  
**THOMSON REUTERS  
PROVIEW™**

**NÚM. 199**  
AGOSTO 2019



CIVITAS



THOMSON REUTERS

# SUMARIO

## EDITORIAL

Editorial.....	11
<i>Miguel Sánchez Morón</i>	

## CRÓNICAS DE JURISPRUDENCIA

Derecho de la Unión Europea .....	17
<i>Juana Morcillo Moreno</i>	
<i>José María Magán Perales</i>	
<i>Pablo Meix Cereceda</i>	
<i>Nuria Ruiz Palazuelos</i>	
<i>Francisco Sánchez Rodríguez</i>	

Derechos fundamentales y libertades públicas .....	49
<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>	

<b>Fuentes.....</b>	<b>93</b>
<i>Ana de Marcos Fernández</i>	
<i>Juan Antonio Chinchilla Peinado</i>	
<b>Actos administrativos y procedimiento de las administraciones públicas.....</b>	<b>117</b>
<i>Mónica Domínguez Martín</i>	
<i>Lucía López de Castro García-Morato</i>	
<i>Blanca Rodríguez-Chaves Mimbrero</i>	
<b>Contratación Pública.....</b>	<b>139</b>
<i>José Antonio Moreno Molina</i>	
<i>Isabel Gallego Córcoles</i>	
<i>Francisco Puerta Seguido</i>	
<i>Jesús Punzón Moraleda</i>	
<b>Organización administrativa.....</b>	<b>161</b>
<i>Miguel Casino Rubio</i>	
<i>Jesús del Olmo Alonso</i>	
<i>Vanesa Rodríguez Ayala</i>	
<i>Miguel Sánchez Morón</i>	
<b>Derecho administrativo sancionador.....</b>	<b>179</b>
<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>	
<b>Expropiación forzosa.....</b>	<b>209</b>
<i>Juan Antonio Carrillo Donaire</i>	
<i>Manuel Novo Foncubierta</i>	
<b>Responsabilidad administrativa.....</b>	<b>229</b>
<i>Emilio Guichot Reina</i>	
<b>Función pública.....</b>	<b>239</b>
<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 .....	267
<i>Francisco Delgado Piqueras</i>	
Bienes públicos y patrimonio cultural.....	277
<i>Eloy Colom Palazuelo</i>	
<i>Antonio Eduardo Embid Tello</i>	
<i>Ismael Jiménez Compaired</i>	
<i>Lucía M.º Molinos Rubio</i>	
<i>Beatriz Setuáin Mendía</i>	
<i>Patricia Valcárcel Fernández</i>	
<i>Antonio Embid Irujo</i>	
Medio ambiente.....	317
<i>Antonio Eduardo Embid Tello</i>	
<i>Ismael Jiménez Compaired</i>	
<i>Lucía Mº 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 .....	361
<i>Ricard Gracia Retortillo</i>	
<i>Josep Malleví I Bortolo</i>	
<i>Joaquín Tornos Mas</i>	
<i>Marc Vilalta I Reixach</i>	
Bienestar, deporte, consumo, educación, extranjería y sanidad.....	377
<i>Iñaki Agirreazkuenaga Zigorraga</i>	
<i>Edorta Cobreros Mendazona</i>	
Procedimiento contencioso-administrativo y conflictos jurisdiccionales.....	391
<i>Fernando J. Alcantarilla Hidalgo</i>	
Reglas de publicación .....	403

# REVISTA ESPAÑOLA DE Derecho Constitucional



CENTRO DE ESTUDIOS POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES

**MIGUEL REVENGA SÁNCHEZ**

El control del Centro Nacional de Inteligencia:  
una perspectiva comparada

**ARTEMI RALLO LOMBARTE**

El nuevo derecho de protección de datos

**VICENTE J. NAVARRO MARCHANTE**

Los debates electorales en la televisión:  
una necesaria revisión de su regulación

**FERNANDO SIMÓN YARZA**

De la investidura convulsa a la moción  
de espíritu destructivo

# 116

Año 39

mayo/agosto

## 2019

ESTUDIOS



NOTAS



JURISPRUDENCIA



CRÍTICA DE LIBROS

# SUMARIO

Año 39. Núm. 116, mayo/agosto 2019

## ESTUDIOS

**MIGUEL REVENGA SÁNCHEZ**

El control del Centro Nacional de Inteligencia: una perspectiva comparada. . . . . 13-44

**ARTEMI RALLO LOMBARTE**

El nuevo derecho de protección de datos . . . . . 45-74

**VICENTE J. NAVARRO MARCHANTE**

Los debates electorales en la televisión: una necesaria revisión de su regulación. . . . . 75-110

**FERNANDO SIMÓN YARZA**

De la investidura convulsa a la moción de espíritu destructivo. . 111-136

## NOTAS

**JOSÉ RAMÓN POLO SABAU**

La representación institucional de la Iglesia de Inglaterra en el Parlamento británico: un controvertido anacronismo amenazado de extinción . . . . . 139-165

**IGNACIO VILLAVERDE MENÉNDEZ**

El marco constitucional de la transparencia. . . . . 167-191

## JURISPRUDENCIA

Actividad del tribunal constitucional: relación de sentencias dictadas durante el primer cuatrimestre de 2019 . . . . . 195-219

Doctrina del tribunal constitucional durante el primer cuatrimestre de 2019 . . . . . 221-266

## ESTUDIOS CRÍTICOS

AGUSTÍN J. MENÉNDEZ

¿Qué clase de unión es ésta? A vueltas con la saga Gauweiler. . . 269-299

CARMEN TOMÁS-VALIENTE

La evolución del derecho al suicidio asistido y la eutanasia en la jurisprudencia constitucional colombiana: otra muestra de una discutible utilización de la dignidad . . . . . 301-328

ANTONIO ARROYO GIL

La moción de censura al alcalde a la luz de la jurisprudencia constitucional (Comentario a la STC 151/2017, de 21 de diciembre). . . 329-363

## CRÍTICA DE LIBROS

MANUEL FERNÁNDEZ FONTECHA: *Legitimidad y organizaciones del Estado. El caso de la corona* (de Luis Cazorla Prieto: *Legitimidad monárquica y gestión económica de la Corona*. Madrid, Thomson Reuters Aranzadi, 2018). . . . . 367-381

JOSÉ ESTEVE PARDO: *Un viaje por el lado claro y el lado oscuro del Derecho público* (de Josu de Miguel y Javier Tajadura: *Kelsen versus Schmitt. Política y derecho en la crisis del constitucionalismo*, Escolar y Mayo Editores, 2018) . . . . . 383-392

IGNACIO FERNÁNDEZ SARASOLA: *El “founding father” olvidado* (de John Jay: *Independencia, Estado y Constitución*. Edición preliminar y selección de Jorge Pérez Alonso, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid, 2018) . . . . . 393-411

COLABORAN . . . . . 413



REVISTA ESPAÑOLA DE

# Derecho del Trabajo

NÚM. 222 • JULIO 2019

DIRECTORES

**ALFREDO MONTOYA MELGAR**

**ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO**

**IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN**

Protección de la intimidad del trabajador frente a dispositivos digitales:  
análisis de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, *Fco. Javier Fernández Orrico*

La prestación de servicios en plataformas digitales: ¿trabajo dependiente o autónomo?  
*Alberto Cámara Botía*

Limitación temporal de la vigencia ultraactiva convencional y su posible  
modificación, *Marina Revuelta García*

El contrato de trabajo en un contexto internacional: ley aplicable, desplazamiento  
temporal y orden público, *Miguel Basterra Hernández*

Descentralización productiva y suficiencia del sistema público  
de pensiones, *Camino Ortiz de Solórzano Aurusa*

INCLUYE LA REVISTA EN  
SOPORTE ELECTRÓNICO,  
**THOMSON REUTERS  
PROVIEW™**



THOMSON REUTERS

**ARANZADI**

## SUMARIO

### TRIBUNA DE ACTUALIDAD

- Alcance de la buena fe cuando hay regulación detallada. Al hilo de la exoneración del pasivo a la persona concursada..... 13  
*Antonio V. Sempere Navarro*

### ESTUDIOS

- Protección de la intimidad del trabajador frente a dispositivos digitales: análisis de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre ..... 31  
Protection of the privacy of the worker in front of digital devices: analysis of the Organic Law 3/2018, of December 5  
*Fco. Javier Fernández Orrico*
- La prestación de servicios en plataformas digitales: ¿trabajo dependiente o autónomo? ..... 77  
Services on digital platforms: self-employed or dependent?  
*Alberto Cámara Botía*
- Limitación temporal de la vigencia ultraactiva convencional y su posible modificación ..... 125  
Limitation of the validity period of the collective agreement and its possible reform  
*Marina Revuelta García*
- El contrato de trabajo en un contexto internacional: ley aplicable, desplazamiento temporal y orden público..... 173  
The working contract in an international context: applicabe law, temporary posting and public order  
*Miguel Basterra Hernández*

Descentralización productiva y suficiencia del sistema público de pensiones.....	209
Outsourcing and sufficiency of the public pension system	
<i>Camino Ortiz de Solórzano Aurusa</i>	

## JURISPRUDENCIA

### SENTENCIAS COMENTADAS

#### A) PRINCIPIO DE CONVENCIONALIDAD

El control de convencionalidad: la aplicación de los Tratados internacionales en la determinación de estándares laborales.....	251
<i>STC núm. 140/2018, de 20 de diciembre (RTC 2018, 140)</i>	
Conventionality control: the application of international treaties in the determination of labour standards	
<i>Mireia Llobera Vila</i>	

#### I. DERECHOS DE LOS TRABAJADORES

##### B) NATURALEZA JURÍDICA

La naturaleza de la prestación de servicios a través de plataforma digital: un supuesto de relación laboral.....	265
<i>Sentencia del Juzgado de lo Social Nº 33 de Madrid, de 11 de febrero de 2019. (Autos Nº 1214/2018. Marginal: PROV 2019, 48639)</i>	
The nature of the working relationship between technology companies that facilitate door-to-door deliveries on the web: a case of working relationship regulated by labor law	
<i>Manuel García Muñoz</i>	

##### C) INDEFINIDO NO FIJO

La desnaturalización del contrato de interinidad en el ámbito de la Administración Pública como elemento que implica el paso a la condición de indefinido no fijo.....	281
The denaturalization of the temporary replacement employment contract in the Public Administration as an element that implies the transition to the condition of "indefinido no fijo"	
<i>José Miguel Sánchez Ocaña</i>	
<i>Adoración Guamán Hernández</i>	

## II. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

### A) DESPIDO COLECTIVO Y CANTIDADES

Crisis empresarial: procedimiento de despido colectivo e impago de indemnización..... 291

*SJS núm. 15 de Valencia, de 3 de julio de 2018*

Company crisis situation: collective dismissal and unpaid wage and compensation

*Lidia Gil Otero*

### B) INDEFINIDO NO FIJO

El tránsito de trabajador indefinido no fijo a una relación funcional por la superación del proceso de selección: ¿Extinción indemnizada o novación contractual consentida? ..... 301

*Comentario a la Sentencia n.º 911 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala de lo Social, Sección 6ª), de 5 de noviembre de 2018*

From 'indefinido no fijo' to civil servant as a result of having overcome a selection process: the termination of an employment relationship which must be compensated or the consensual novation of a contract?

*María del Mar Crespi Ferriol*

### C) GRUPO DE EMPRESAS

Sobre la carga de la prueba en los supuestos de grupo de empresas "laboral" ..... 309

*Comentario a la Sentencia n.º 3221/2018 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 14 de noviembre de 2011*

About the burden of proof in the "labour" group of companies cases

*Maiedah Jalil Naji*

### D) CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN

Criterios para la determinación de la indemnización adicional de los deportistas profesionales en supuestos de despido improcedente..... 317

*Comentario a la Sentencia del Juzgado de lo Social n.º 15 de Valencia de 20 de septiembre de 2018 (autos 740/2017)*

Criteria for the determination of additional compensation for professional sportsmen/sportswomen in the event of unfair dismissal

*Rodrigo Martín Jiménez*

### III. SEGURIDAD SOCIAL

#### A) INCAPACIDAD PERMANENTE

Revisando algunos aspectos básicos de los procesos de reconocimiento de incapacidad permanente: a propósito de la SJS 4 de Valencia de 16 de mayo de 2018..... 329

Reviewing some basic aspects of the processes of recognition of permanent disability: with regard to the Judgment of the Social Court No. 4 of Valencia of May 16, 2018

*Miguel Angel Martínez Badenes*

### CRÓNICA

Un nuevo escenario y mayores dificultades para alcanzar el acuerdo en el Pacto de Toledo..... 339

A new scenario and greater difficulties to reach the agreement in the Toledo Pact

*Francisco Javier Hierro Hierro*

### BIBLIOGRAFÍA

#### I. RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS

Recensión a la obra: L. A Triguero Martínez: «La ordenación jurídica de la incapacidad permanente en el trabajo por cuenta ajena,» Barcelona, Atelier, 2019, 137 páginas ..... 355

*Raquel Vela Díaz*

Normas de Publicación..... 361

*Thomson Reuters ProView. Guía de uso*