

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 Intemacional Privado, UAM
Juan Pablo Murga Fernández, Prof. Doctor Derecho Civil, Universidad Sevilla

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

AÑO LVIII • Núm. 71 (3ª Época) • AVANCE AL 27 DE NOVIEMBRE 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

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

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.)
- 10 Comisión Nacional del Mercado de Valores.(C.N.M.V.)
- 22 Banco de España. (B.E.)
- 25 Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad. (PCI)
- 26 Ministerio de Política Territorial y Función Pública. (TFP)
- 28 Ministerio de Hacienda. (HAC)
- 30 Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación. (AUC)
- 34 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. (APA)

37 Tribunal Constitucional

38 TRIBUNAL SUPREMO (TS)

CC.AA

Andalucía

Baleares

Cataluña

Extremadura

Comunidad Valenciana

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)*

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)*

2.3 Sentencias Sala de lo Penal. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

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

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

- **MEDIDAS URGENTES por razones de seguridad pública en materia de administración digital, contratación del sector público y telecomunicaciones.** Real Decreto-ley 14/2019, de 31 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes por razones de seguridad pública en materia de administración digital, contratación del sector público y telecomunicaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/05/pdfs/BOE-A-2019-15790.pdf>

- **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES. REGISTRO ELECTRÓNICO.** Resolución de 24 de octubre de 2019, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica el anexo I de la de 16 de noviembre de 2011, por la que se crea y regula el Registro Electrónico de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-15973.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba la relación provisional de admitidos y excluidos a las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 25 de julio de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/11/pdfs/BOE-A-2019-16109.pdf>

- **REAL DECRETO** 587/2019, de 11 de octubre, por el que se promueve a la categoría de Magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo a don Juan María Díaz Fraile.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16333.pdf>

- **SENTENCIA** de 25 de septiembre de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que declara estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo 85/2018 contra el Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y el Real Decreto 1676/2009, de 13 de noviembre, por el que se regula el Consejo para la Defensa del Contribuyente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/15/pdfs/BOE-A-2019-16422.pdf>

- **SOBRE LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DE DOCUMENTOS JUDICIALES ADMINISTRATIVOS.**



[Acceso a documento.pdf](#)

- **SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. DESPIDO POR CAUSAS OBJETIVAS.** Pleno. Sentencia 118/2019, de 16 de octubre de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 2960-2019. Planteada por el Juzgado de lo Social núm. 26 de Barcelona, en relación con el artículo 52 d) del texto refundido de la Ley del estatuto de los trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre. Derechos a la integridad física y moral, a la salud y al trabajo: constitucionalidad del precepto legal que regula el despido objetivo por causa de absentismo laboral. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/20/pdfs/BOE-A-2019-16727.pdf>

- **Procedimientos de declaración de inconstitucionalidad. FIDUCIA ARAGONESA.** Resolución de 25 de septiembre de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Aragón-Estado en relación con la Ley 15/2018, de 22 de noviembre, sobre la tributación de la fiducia aragonesa en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/21/pdfs/BOE-A-2019-16766.pdf>

- **ANDALUCÍA. CUENTAS ANUALES. CÁMARAS OFICIALES DE COMERCIO, INDUSTRIA, SERVICIOS Y NAVEGACIÓN DE ANDALUCÍA. OBLIGATORIEDAD DE DEPOSITAR LAS CUENTAS ANUALES EN EL REGISTRO MERCANTIL CORRESPONDIENTE A LA LOCALIDAD EN LA QUE LA CÁMARA TENGA SU SEDE** Ley 4/2019, de 19 de noviembre, de Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Andalucía.

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

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

- **CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE SOBRE ELEMENTOS PRIVATIVOS EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD.** Resolución de 12 de noviembre de 2019, *Servicio de Estudios*.



[CONSTITUCIÓN DE SERV SOBRE ELEM PRIVATIVOS EN BENEFICIO DE COMUNIDAD.pdf](#)

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

- 1.- **SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA.** Aceptación tácita por los fideicomisarios.
- 2.- **COMUNIDAD DE BIENES.** Derecho de adquisición preferente entre comuneros.
- 3.- **REPARCELACIÓN.** Fincas resultantes, una privada y otra para “dotaciones”, cuando, en realidad, no hay una actuación de dotación y existen gastos de urbanización. ¿Cabe que no se afecte realmente la finca en cuestión a esa carga?
- 4.- **OBRA NUEVA** terminada en parte sólo respecto de los locales, y en construcción en relación a las viviendas. Seguro decenal y libre del edificio.



Casos prácticos primera quincena noviembre País Vasco.pdf

- 1.- **TÍTULO FORMAL. TESTIMONIO DE ESCRITURA DE HERENCIA A EFECTOS DE INSCRIPCIÓN.**
- 2.- **HERENCIA. LEGÍTIMA. DERECHO CIVIL DEL PAÍS VASCO. DERECHOS LEGITIMARIOS DEL CÓNYUGE VIUDO SEPARADO DE HECHO EN LA LEY DE DERECHO CIVIL DEL PAÍS VASCO DE 2015.**
- 3.- **HERENCIA. TUTELA. NECESIDAD O NO DE AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA LA ACEPTACIÓN DE LA HERENCIA POR TUTOR EN DERECHO CIVIL VASCO.**



Casos prácticos segunda quincena noviembre País Vasco.pdf

IV. NORMAS

B.O.E

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

- **REAL DECRETO-LEY 14/2019**, de 31 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes por razones de seguridad pública en materia de administración digital, contratación del sector público y telecomunicaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/05/pdfs/BOE-A-2019-15790.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY 15/2019**, de 8 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la organización en España de la XXV Conferencia de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/11/pdfs/BOE-A-2019-16088.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY 16/2019**, de 18 de noviembre, por el que se adoptan medidas relativas a la ejecución del presupuesto de la Seguridad Social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/19/pdfs/BOE-A-2019-16562.pdf>

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

- **ACUERDO** de 17 de octubre de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye a la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Valencia, el conocimiento exclusivo en el ámbito provincial, de los recursos que se interpongan contra las resoluciones dictadas en primera instancia por los Juzgados de lo Mercantil, salvo las que se dicten en incidentes concursales que resuelvan cuestiones de materia laboral, así como contra las resoluciones dictadas por los Juzgados de Primera Instancia en los procedimientos relativos a concursos de personas físicas y a acciones individuales relativas a condiciones generales de la contratación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/07/pdfs/BOE-A-2019-15924.pdf>

- **ACUERDO** de 17 de octubre de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye a la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Alicante, el conocimiento, en segunda instancia, de determinados recursos establecidos en la ley.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/07/pdfs/BOE-A-2019-15925.pdf>

- **ACUERDO** de 6 de noviembre de 2019, de la Comisión de Selección prevista en el artículo 305 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, por el que se publica la relación definitiva de aspirantes que han superado el primer ejercicio del proceso selectivo convocado por Acuerdo de 5 de julio de 2019, y se dispone lo necesario para que dé comienzo el segundo ejercicio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/09/pdfs/BOE-A-2019-16080.pdf>

- **ACUERDO** de 31 de octubre de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el

que se modifica el de 17 de octubre de 2019, 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/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16241.pdf>

- **ACUERDO** de 11 de noviembre de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se modifica el de 17 de octubre de 2019, 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/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16242.pdf>

- **REAL DECRETO** 587/2019, de 11 de octubre, por el que se promueve a la categoría de Magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo a don Juan María Díaz Fraile.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16333.pdf>

- **ACUERDO** de 6 de junio de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se aprueba la utilización del código seguro de verificación y de sello electrónico del Consejo General del Poder Judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/25/pdfs/BOE-A-2019-16889.pdf>

- **ACUERDO** de 6 de junio de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se crea la sede electrónica del Consejo General del Poder Judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/25/pdfs/BOE-A-2019-16890.pdf>

- **ACUERDO** de 25 de septiembre de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, sobre creación del registro electrónico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/25/pdfs/BOE-A-2019-16891.pdf>

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **RESOLUCIÓN** de 24 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Elche/Elx don Alberto María Cordero Garrido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/07/pdfs/BOE-A-2019-15891.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba la relación provisional de admitidos y excluidos a las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 25 de julio de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/11/pdfs/BOE-A-2019-16109.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 30 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al Notario de Zaragoza don Honorio Romero Herrero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/12/pdfs/BOE-A-2019-16149.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Logroño don Víctor Manuel de Luna Cubero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/12/pdfs/BOE-A-2019-16150.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 5 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Murcia don Manuel Miñarro Muñoz.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/12/pdfs/BOE-A-2019-16151.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/18/pdfs/BOE-A-2019-16533.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 7 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Marbella don Rafael Requena Cabo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/20/pdfs/BOE-A-2019-16650.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se declara en situación de excedencia voluntaria a don Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad de Fuengirola n.º 1.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/20/pdfs/BOE-A-2019-16652.pdf>

- **ORDEN** JUS/1134/2019, de 14 de noviembre, por la que se modifica la Orden JUS/767/2019, de 11 de julio, por la que se dispone la fecha de efectividad de 22 plazas de magistrado en órganos colegiados, de entrada en funcionamiento de 45 juzgados correspondientes a la programación del año 2019, y de efectividad de 2 plazas de magistrado en la Sección de Apelación Penal de los Tribunales Superiores de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, de Cataluña y de la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/20/pdfs/BOE-A-2019-16682.pdf>

10 Comisión Nacional del Mercado de Valores.(C.N.M.V.)

- **RESOLUCIÓN** de 24 de octubre de 2019, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica el anexo I de la de 16 de noviembre de 2011, por la que se crea y regula el Registro Electrónico de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-15973.pdf>

22 Banco de España. (B.E.)

- **CIRCULAR** 3/2019, de 22 de octubre, del Banco de España, por la que se ejerce la facultad conferida por el Reglamento (UE) 575/2013 de definir el umbral de significatividad de las obligaciones crediticias vencidas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/01/pdfs/BOE-A-2019-15683.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de noviembre 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/2019/11/05/pdfs/BOE-A-2019-15850.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de noviembre 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/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16062.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de noviembre 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/2019/11/20/pdfs/BOE-A-2019-16719.pdf>

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

- **REAL DECRETO** 598/2019, de 18 de octubre, por el que se regula la composición y el funcionamiento de la Comisión Interministerial de coordinación en materia de tratados y otros acuerdos internacionales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/20/pdfs/BOE-A-2019-16635.pdf>

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

- **RESOLUCIÓN** de 16 de octubre de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Canarias en relación con la Ley 7/2018, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/11/pdfs/BOE-A-2019-16122.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 16 de octubre de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Generalitat en relación con el Decreto-Ley 1/2019, de 18 de enero, del Consell, de modificación de la Ley 28/2018, de 28 de diciembre, de presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/11/pdfs/BOE-A-2019-16123.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 16 de octubre de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Junta de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Foral de Navarra en relación con la Ley Foral 4/2019, de 4 de febrero, de Reforma de la Administración Local de Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/11/pdfs/BOE-A-2019-16124.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de noviembre de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Illes Balears en relación con la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/19/pdfs/BOE-A-2019-16620.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 25 de septiembre de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Aragón-Estado en relación con la Ley 15/2018, de 22 de noviembre, sobre la tributación de la fiducia aragonesa en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/21/pdfs/BOE-A-2019-16766.pdf>

28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

- **RESOLUCIÓN** de 4 de noviembre 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/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15881.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de noviembre 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/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15882.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 8 de noviembre 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/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16304.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 8 de noviembre 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/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16305.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 13 de noviembre 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/2019/11/18/pdfs/BOE-A-2019-16554.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 13 de noviembre 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/2019/11/18/pdfs/BOE-A-2019-16555.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 20 de noviembre 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/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16848.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 20 de noviembre 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/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16849.pdf>

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

- **ACUERDO ADMINISTRATIVO** para el período 2019-2020, entre el Ministerio español de Sanidad, Consumo y Bienestar Social y la Organización Mundial de la Salud, para llevar a cabo actividades de cooperación en materia de donación y trasplante de órganos, células y tejidos humanos, al amparo del Acuerdo Marco de Cooperación entre el Reino de España y la Organización Mundial de la Salud de 12 de septiembre de 2001, hecho en Madrid y Ginebra el 29 de octubre de 2019.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15856.pdf>

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

- **REAL DECRETO** 628/2019, de 31 de octubre, por el que se modifican los Reales Decretos 1075/2014 y 1076/2014, ambos de 19 de diciembre, dictados para la aplicación en España de la Política Agrícola Común.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/01/pdfs/BOE-A-2019-15681.pdf>

37 Tribunal Constitucional

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 4268-2019, en relación con el artículo 11.3.1.b) segundo párrafo y disposición adicional única que regula el procedimiento de homologación de la Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15851.pdf>
- **INCIDENTE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA** del Tribunal Constitucional (artículos 87 y 92 LOTC) dictada en la impugnación de disposiciones autonómicas (Título V LOTC) n.º 6330-2015.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15853.pdf>
- **INCIDENTE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA** del Tribunal Constitucional (artículos 87 y 92 LOTC) dictada en la impugnación de disposiciones autonómicas (Título V LOTC) n.º 4039-2018.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15854.pdf>
- **INCIDENTE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA** del Tribunal Constitucional (artículos 87 y 92 LOTC) dictada en la impugnación de disposiciones autonómicas (Título V LOTC) n.º 5813-2018.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15855.pdf>
- **INCIDENTE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA** del Tribunal Constitucional (artículos 87 y 92 LOTC) dictada en la impugnación de disposiciones autonómicas (Título V LOTC) n.º 6330-2015.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16222.pdf>
- **INCIDENTE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA** del Tribunal Constitucional (artículos 87 y 92 LOTC) dictada en la impugnación de disposiciones autonómicas (Título V LOTC) n.º 4039-2018.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16223.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 114/2019, de 16 de octubre de 2019. Conflicto positivo de competencia 5625-2016. Planteado por el Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con diversos preceptos del Real Decreto 310/2016, de 29 de julio, por el que se regulan las evaluaciones finales de educación secundaria obligatoria y de bachillerato. Competencias sobre educación: nulidad de preceptos reglamentarios que atribuyen a la administración

del Estado el ejercicio de funciones ejecutivas (STC 109/2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/20/pdfs/BOE-A-2019-16723.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 115/2019, de 16 de octubre de 2019. Recurso de amparo 3846-2018. Promovido por los diecisiete diputados del grupo parlamentario Socialistes i Units per Avançar, del Parlamento de Catalunya, en relación con la calificación y admisión a trámite por la mesa de la cámara de una "Moción subsiguiente a la interpelación al Gobierno sobre la normativa del Parlamento anulada y suspendida por el Tribunal Constitucional". Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en conexión con el derecho de los ciudadanos a la participación política a través de sus representantes: admisión a trámite de una iniciativa parlamentaria que reitera los objetivos de la resolución declarada inconstitucional y nula por la STC 259/2015, de 2 de diciembre. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/20/pdfs/BOE-A-2019-16724.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 116/2019, de 16 de octubre de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 2056-2019. Interpuesto por más de cincuenta diputados del grupo parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados respecto del artículo 50 de la Ley del Parlamento de las Illes Balears 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca. Derecho de propiedad y garantías del procedimiento expropiatorio: constitucionalidad del precepto legal autonómico en virtud del cual la aprobación de los planes especiales y proyectos de rutas senderistas conlleva la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/20/pdfs/BOE-A-2019-16725.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 117/2019, de 16 de octubre de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 2360-2019. Planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 2 de Ourense respecto del artículo 110.2 de la Ley 8/2008, de 10 de julio, de salud de Galicia. Competencias en materia de función pública: constitucionalidad del precepto legal autonómico que regula las consecuencias económicas de los cambios de régimen de personal que no implican la situación de excedencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/20/pdfs/BOE-A-2019-16726.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 118/2019, de 16 de octubre de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 2960-2019. Planteada por el Juzgado de lo Social núm. 26 de Barcelona, en relación con el artículo 52 d) del texto refundido de la Ley del estatuto de los trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre. Derechos a la integridad física y moral, a la salud y al trabajo: constitucionalidad del precepto legal que regula el despido objetivo por causa de absentismo laboral. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/20/pdfs/BOE-A-2019-16727.pdf>

38 TRIBUNAL SUPREMO (TS)

- **SENTENCIA** de 25 de septiembre de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que declara estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo 85/2018 contra el Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y el Real Decreto 1676/2009, de 13 de noviembre, por el que se regula el Consejo para la Defensa del Contribuyente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/15/pdfs/BOE-A-2019-16422.pdf>

- **SENTENCIA** de 30 de octubre de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que declara estimar el recurso contencioso-administrativo 95/2019 contra el Real Decreto 101/2019, de 1 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1130/2003, de 5 de septiembre, por el que se regula el régimen retributivo del Cuerpo de Secretarios Judiciales, así como el Real Decreto 2033/2009, de 30 de diciembre, por el que se determinan los puestos tipo adscritos al Cuerpo de Secretarios Judiciales a efectos del complemento general del puesto, la asignación inicial del complemento específico y las retribuciones por sustituciones que impliquen el desempeño conjunto de otra función.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/15/pdfs/BOE-A-2019-16423.pdf>

CC.AA

Andalucía

- **DECRETO** 585/2019, de 29 de octubre, por el que se aprueba el Sistema de Gobernanza, Transparencia y Participación Institucional de la Inversión Territorial Integrada 2014-2020 para la provincia de Jaén.

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

- **DECRETO** 586/2019, de 29 de octubre, por el que se regula el Registro de Cáncer de Andalucía.

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

- **RESOLUCIÓN** de 25 de octubre de 2019, del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

- **LEY** 4/2019, de 19 de noviembre, de Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Andalucía.

Baleares

- **DECRETO-LEY 2/2019**, de 4 de octubre, por el que se establecen ayudas puntuales para paliar los impactos económicos producidos por el concurso de acreedores de la agencia de viajes mayorista Thomas Cook sobre la economía de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16225.pdf>

Cataluña

- **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://www.boe.es/boe/dias/2019/11/02/pdfs/BOE-A-2019-15728.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de noviembre de 2019, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/18/pdfs/BOE-A-2019-16534.pdf>

Extremadura

- **LEY 13/2019**, de 16 de octubre, de modificación parcial de la Ley 1/2014, de 18 de febrero, de regulación del estatuto de los cargos públicos del Gobierno y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/11/pdfs/BOE-A-2019-16091.pdf>

Comunidad Valenciana

- **LEY 7/2019**, de 24 de octubre, por la que se deroga la Disposición adicional quinta de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/18/pdfs/BOE-A-2019-16521.pdf>

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

1. Publicadas en el B.O.E

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

- R. 05-09-2019.- R.P. San Lorenzo de El Escorial N° 3.- **HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA ADICIÓN A LA PARTICIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras anteriores (la Dirección cita las R. 25.02.2008, R. 13.06.2013, R. 15.09.2014, R. 29.12.2014, R. 02.08.2016, R. 10.04.2017, R. 29.06.2017, R. 22.02.2018, R. 05.07.2018, R. 17.09.2018, R. 31.10.2018, R. 14.02.2019 y R. 05.04.2019), para el Derecho común, y esta vez en un caso en el que en una primera partición se había pagado la legítima legada a unos nietos, y ahora se adicionaba, sin intervención de aquellos, con unas fincas olvidadas. R. 05.09.2019 (Notario Alfonso García-Perrote Latorre contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial - 3) (BOE 04.11.2019).

Resolución de 5 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 San Lorenzo de El Escorial n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adición de herencia. En el recurso interpuesto por don Alfonso García-Perrote Latorre, notario de Tres Cantos, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adición de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Tres Cantos, don Alfonso García-Perrote Latorre, el día 19 de marzo de 2019, se otorgó adición a la herencia causada por don L. R. V., que se había adjudicado en escritura de fecha 4 de marzo de 2014 ante la notaria de Madrid, doña Milagros Anastasia Casero Nuño. Don L. R. V. falleció en estado de casado con doña P. S. C. dejando dos hijos y tres nietos de otro hijo fallecido anteriormente. En el último testamento del causante, ante el notario de Madrid, don Francisco Echavarrí Lomo, de fecha 4 de diciembre de 2001, el testador lega a la viuda el tercio de la herencia sin perjuicio de su cuota legal usufructuaria; lega a sus tres nietos «en pago de su legítima estricta, y hasta dicho importe, en pleno dominio, las participaciones que el testador posea en la mercantil denominada “Santher, S.L.”»; en el remanente de sus bienes instituyó herederos a sus dos hijos sustituidos por sus descendientes; además, «nombra Albacea Contador Partidor, para el caso de que no haya unanimidad entre los herederos, exista un menor o incapaz, a doña M. D. M. M. Le prorroga el plazo legal por dos años más». En la escritura de partición y adjudicación de herencia de 4 de marzo de 2014, que causó sus inscripciones en el Registro, intervinieron la albacea contadora-partidora, la viuda, los dos hijos herederos y los tres nietos. A los nietos se les adjudicaron las participaciones sociales y se les completó con metálico al no cubrir estas el valor de su legítima. Ahora, la escritura de adición de herencia de fecha 19 de marzo de 2019, la otorgaron la viuda y los dos hijos herederos. Se adicionaron dos fincas que eran colindantes con otra que era propiedad privativa de la viuda. II Presentada el día 8 de mayo de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, Registradora de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número tres, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 863 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 8 de mayo de 2019 fue presentada en este Registro de la Propiedad, dando lugar al asiento de presentación 1288 del Libro Diario 39, escritura autorizada por el Notario de Tres Cantos, D. Alfonso García-Perrote Latorre, con fecha 19 de marzo de 2019, número de protocolo 211 de adición de herencia, habiéndose presentado autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones el día 27 de marzo de 2019. Se acompaña la escritura de aceptación y adjudicación de herencia que se adiciona autorizada por la Notaria de Madrid, doña Milagros Anastasia Casero Nuño, el día 4 de marzo de 2014, número 232 de protocolo, y justificante de la presentación en el Ayuntamiento de Zarzalejo de la liquidación de Plusvalía. Segundo.—En la escritura calificada se adicionan a la herencia del causante don L. R. V., dos fincas sitas en término de Zarzalejo, fincas registrales números 1.805 y 1.676 de Zarzalejo, que por error involuntario se omitieron incluir en la partición de herencia del causante, adjudicándose dichas fincas a la esposa, doña P. S. C. y a los hijos doña M. P. y don A. R. S. Tercero.—Del examen de los libros del registro resulta que las fincas registrales objeto de la escritura calificada están inscritas a nombre de doña P. S. C., casada con don L. R., con carácter presuntivamente ganancial. Cuarto.—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. Es necesaria la intervención de los tres nietos, doña T., doña M. y don L. R. D. en la escritura de adición de herencia, dado su carácter de herederos forzosos. El causante, don L. R., falleció el 3 de agosto de 2013 y en su último testamento, además de legar a su viuda, doña P. S. C. el tercio de libre disposición, legó a sus tres nietos, hijos de su fallecido hijo don L., en pago de su legítima estricta, y hasta dicho importe, en pleno dominio, las participaciones que el causante tenía en una sociedad mercantil, e instituyó herederos en el remanente de sus bienes a sus dos hijos doña M. P. y don A. R. S. Además, nombró albacea contador-partidor para el caso que no hubiera unanimidad entre los herederos, existiera menor o incapaz, a doña M. D. M. M., prorrogándole el plazo legal durante dos años más. En escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 4 de marzo de 2014 por los tres nietos y por el contador partidor, en su condición de tal y además como representante de la viuda y de los dos hijos del causante, se realizó el inventario y avalúo de los bienes del causante, y se calculó que la cuota correspondiente a la legítima estricta de cada uno de los tres nietos —esto es una veintisieteava parte indivisa— ascendía a un valor de 9.058 €, y para su pago se adjudicó, a cada uno, participaciones de la sociedad mercantil valoradas en 8.983,33 €, recibiendo la diferencia de 75,11 € hasta alcanzar su cuota, en metálico, de sus tíos. Ahora se presenta escritura de adición de herencia otorgada únicamente por la viuda, doña P. S. C., y los dos hijos doña M. P. y don A. R. S., en la que manifiestan que por error omitieron incluir dos fincas en la partición de bienes efectuada, valoradas conjuntamente en 20.000 €, que tenían carácter ganancial. Tras manifestar que “habiéndose dado por pagados los legitimarios, doña T., doña M. y don L. R. D. de su legítima estricta mediante el legado de los bienes concretos, participaciones de la mercantil dispuestos por el testador a su favor, no teniendo nada que reclamar a los herederos por este concepto, no es necesaria su concurrencia para el otorgamiento de la presente”, se adjudican los comparecientes dichas fincas, a la viuda en cuanto al pleno dominio de una mitad indivisa por adjudicación en la liquidación de la sociedad conyugal, y el pleno dominio de una sexta parte indivisa, y el usufructo de otra sexta parte indivisa en pago de sus derechos hereditarios, y a cada uno de los hijos y herederos el pleno dominio de una doceava parte indivisa y la nuda propiedad de otra doceava parte indivisa. En este caso se suspende la inscripción pues es necesaria la intervención de los tres nietos, dada su condición de herederos forzosos —artículos 807 y 808 del Código Civil— en la adición de herencia, que no deja de ser una segunda partición complementaria de la anterior. Dicha exigencia de intervención resulta, en primer lugar de que no existe una partición hecha por el testador o por contador partidor, únicos casos en que no sería precisa la intervención de los legitimarios (artículos 1051 y 1057 Código Civil y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2018) sino que el testador ha fijado unas pautas para el pago de la cuota legitimaria, es decir estamos ante unas normas particionales, y en este caso la intervención de todos los legitimarios en la partición, es inexcusable. En segundo lugar, la necesidad de intervención de los nietos legitimarios resulta de la naturaleza de la legítima en el derecho común como *pars bonorum* (artículo 806 Código Civil) como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o *pars valoris bonorum*. De ahí, que, en este supuesto, en que la legítima se paga con un legado de cuota —de su legítima estricta—, se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado, para preservar la intangibilidad de su legítima. No cabe dejar al legitimario la defensa de su derecho a expensas de unas acciones de rescisión o resarcimiento o la vía declarativa para reclamar derechos hereditarios y el complemento de la legítima, ejercitables tras la partición hecha y consumada, lo que puede convertir la naturaleza de la legítima de Derecho común, *pars bonorum*, en otra muy distinta *pars valoris*, lo que haría que el legitimario perdiese la posibilidad de exigir que sus derechos aun cuando sean reducidos a la legítima estricta y corta, le fueran entregados con bienes de la herencia y no otros. Y esta doctrina se aplicará aun cuando se haya citado a los legitimarios fehacientemente y no hayan comparecido, ya que conforme reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la circunstancia de citación a los legitimarios para formación del inventario, no altera la necesidad de su consentimiento. Así pues, no habiendo partición hecha por el testador ni contador-partidor designado, y pagándose la legítima mediante un legado de cuota, no es posible ejercer las acciones de rescisión o de complemento en su caso sino hasta saber el montante del “quantum” o valor pecuniario que por legítima estricta corresponda a cada uno de los herederos forzosos en la herencia de que se trate, para cuyo conocimiento y fijación han de tenerse en cuenta todos los bienes que quedaren a la muerte de la testadora, con la deducción de las deudas y de las cargas, salvo las impuestas en el testamento, según prescribe el artículo 818 del Código Civil, lo que permite la práctica de las pertinentes operaciones particionales (Resoluciones de 25 de febrero de 2008, 9 de marzo de 2009, 6 de marzo de 2012 y 12 y 16 de junio, 4 de julio de 2014, 5 julio 2016). En este caso los nietos legitimarios sí intervinieron en la partición inicial, pero deben concurrir también en la escritura posterior, de adición de herencia, en la que se incluyen dos fincas más que no se tuvieron en cuenta en el originario negocio particional. Al ser legitimarios de cuota para el cómputo de su legítima habrá de tenerse en cuenta todos los bienes que forman parte del patrimonio del causante, incluidas estas dos fincas a que hace referencia la escritura de adición, en caso contrario se verían burlados los derechos de los legitimarios. El legado de cuota que exige un avalúo de todo el caudal hereditario para su determinación (artículo 818 del Código Civil y resolución de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 13 de diciembre de 1999) 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 (...). San Lorenzo de El Escorial, a 29 de mayo de 2019. La registradora (firma ilegible)». III Contra la anterior nota de calificación, don Alfonso García-Perrote Latorre, notario de Tres Cantos, interpuso recurso el día 24 de junio de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: Primero. Que no estamos ante unas normas particionales dispuestas por el testador, y que tampoco se trata de un legado de cuota, sino un legado de bienes con asignación de cuota: unas participaciones de una sociedad limitada a favor de los nietos en pago de su legítima estricta y hasta dicho importe; que se instituye a los nietos nominalmente de determinados bienes y no genéricamente -los descendientes- manifestando que la voluntad del causante es que los nietos no tuvieran cotitularidad sobre otros bienes de la herencia y dice expresamente que lo es en pago de la legítima estricta y hasta dicho importe; que por lo tanto no habían de recibir más que su legítima estricta. Por lo tanto, no ha dispuesto un legado de cuota con asignación de bienes, sino un legado de cosas con delimitación de cuota; y Que no se trata de un legado de cuota a su favor, ni ha asignado unos determinados bienes, tal como ocurrió en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2016, en la que dispuso de un legado a favor del nieto legitimario diciendo que se le legaba la legítima estricta, y como norma particional se le adjudicaban para pago de sus derechos legitimarios y hasta donde alcanzara su importe, los derechos que al testador corresponden en determinados bienes, estableciendo además para ello de un orden de prelación. Por lo tanto, no puede derivarse la necesidad de la intervención de los nietos legitimarios por el hecho de haber dispuesto el testador de un legado de cuota a su favor. Segundo. Que existe una partición hecha por contador-partidor, en la que, sin ser necesario, intervinieron los nietos legitimarios, para aprobar las operaciones particionales, y al hacerlo, se dieron por pagados de sus derechos, y renunciaron a cualquier posible reclamación futura. Por lo tanto, no se dejó a los legitimarios la defensa de su derecho a expensas de unas acciones de rescisión o resarcimiento o la vía declarativa para reclamar derechos hereditarios y el complemento de la legítima ejercitables tras la partición hecha y consumada, sino que, por lo contrario, cabe suponer que su intervención pretendía precisamente, formalizar un acuerdo y evitar futuras impugnaciones. Esta intervención en la escritura de adjudicación de herencia otorgada en el año 2014, sin perjuicio de ser una partición hecha por contador-partidor, supone la aceptación del inventario y la valoración de los bienes, entre los que se encontraban los bienes inmuebles y las participaciones en cuestión, cuya valoración por encima del valor nominal de las participaciones, siendo que además se les completó con efectivo metálico para cubrir su legítima, lo que también fue aceptado. Y suponía, además, la posibilidad de alegar la existencia de otros bienes, que no se hizo por ninguno de los otorgantes, incluidos los legitimarios. Es decir, que como no es posible, hasta realizar la partición, el ejercicio de las acciones de rescisión o de complemento de legítima, también habrá de ser posible, cuando se concurre a una partición darse por pagado en los derechos y renunciar, aunque sea de forma tácita a dichas acciones de rescisión o de complemento. Así resulta de los artículos 815 y 816 del Código Civil, que regulan la posibilidad de dejar la legítima por cualquier título, como incluso la de renunciar abierta la sucesión. Podría dejarse la legítima por donación o por legado y siendo que un donatario puede concurrir a la partición para darse por pagado en sus derechos, lo mismo puede hacerlo el legatario que antes recibió su legado. Y si la legítima es renunciable en todo o en parte abierta la sucesión, es evidente que no es una adquisición obligatoria. Tercero. Que no se altera sustancialmente la partición con la adición de fincas, porque forman una unidad de hecho con una tercera finca registral (que son colindantes y forman una misma parcela catastral), que tiene carácter privativo de la viuda. El conjunto de los bienes del causante, conforman una unidad patrimonial de su sucesión y sigue siendo sustancialmente el mismo. Con independencia del valor asignado, más o menos simbólico y por exigencias formales, no estamos ante fincas nuevas e independientes de las anteriores ni desconocidas de los otorgantes, de las que fuera titular el causante por algún título desconocido para ellos, sino unas fincas accesorias a la principal, que fueron transmitidas por los suegros del causante a la esposa. Tratándose de la misma finca, se puede aceptar la presunción de que todos los otorgantes de la primera escritura de herencia, conocían su existencia, puesto que los terrenos adicionados son circundantes de la edificación especial. En definitiva, que la adición de herencia, no está alterando la composición de lugar ni la situación patrimonialmente existente globalmente considerada. IV Mediante escrito, de fecha 8 de julio de 2019, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 657, 806, 807, 808, 815, 816, 818, 1051, 1057, 1075 y 1079 del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1989 y 22 de octubre de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de diciembre de 1999, 25 de febrero de 2008, 9 de marzo de 2009, 6 de marzo de 2012, 12 y 16 de junio y 4 de julio de 2014, 5 de julio de 2016 y 29 de noviembre de 2018. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adición de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: la herencia se había adjudicado en escritura de fecha 4 de marzo de 2014 y ahora se otorga la adición en escritura de fecha 19 de marzo de 2019. En su testamento, el causante lega a la viuda el tercio de la herencia sin perjuicio de su cuota legal usufructuaria; lega a sus tres nietos «en pago de su legítima estricta, y hasta dicho importe, en pleno dominio, las participaciones que el testador posea en la mercantil denominada “Santher, S.L.”»; en el remanente de sus bienes instituyó herederos a sus dos hijos sustituidos por sus descendientes; además, « nombra Albacea Contador Partidor, para el caso de que no haya unanimidad entre los herederos, exista un menor o incapaz, a doña M. D. M. M. Le prorroga el plazo legal por dos años más». En la escritura de partición y adjudicación de herencia intervinieron la albacea contadora-partidora, la viuda, los dos hijos herederos, y los tres nietos; a estos últimos se les adjudicaron las participaciones sociales y un complemento en metálico para cubrir su legítima. Ahora, la escritura de adición de herencia la otorgan la viuda y los dos hijos herederos; se adicionan dos fincas que son colindantes con otra que pertenece a la viuda con carácter privativo. La registradora señala como defecto, en esencia, la necesidad de intervención de los tres nietos legitimarios en la adición de herencia, lo que fundamenta en lo siguiente: que es necesaria la intervención de los tres nietos, dada su condición de herederos forzosos en la adición de herencia, y no deja de ser una segunda partición complementaria de la anterior ya que el testador ha fijado unas pautas para el pago de la cuota legitimaria, es decir que estamos ante unas normas particionales, y en este caso la intervención de todos los legitimarios en la partición, es inexcusable; que la legítima se paga con un legado de cuota -de su legítima estricta-, lo que exige la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son

operaciones en las que está interesado, para preservar la intangibilidad de su legítima; que no cabe dejar al legitimario la defensa de su derecho a expensas de unas acciones de rescisión o resarcimiento o la vía declarativa para reclamar derechos hereditarios y el complemento de la legítima, ejercitables tras la partición hecha y consumada, lo que haría que el legitimario perdiese la posibilidad de exigir que sus derechos, aun cuando sean reducidos a la legítima estricta y corta, le fueran entregados con bienes de la herencia; que no habiendo partición hecha por el testador ni contadorpartidor designado, y pagándose la legítima mediante un legado de cuota, no es posible ejercer las acciones de rescisión o de complemento en su caso sino hasta saber el montante del «quantum» o valor pecuniario que por legítima estricta corresponda a cada uno de los herederos forzosos en la herencia de que se trate, para cuyo conocimiento y fijación han de tenerse en cuenta todos los bienes que quedaren a la muerte de la testadora, con la deducción de las deudas y de las cargas, salvo las impuestas en el testamento; que, al ser legitimarios de cuota, para el cómputo de su legítima habrá de tenerse en cuenta todos los bienes que forman parte del patrimonio del causante, incluidas las fincas a que hace referencia la escritura de adición, ya que en caso contrario se verían burlados los derechos de los legitimarios, y, por lo tanto, el legado de cuota que exige un avalúo de todo el caudal hereditario para su determinación. El notario recurrente alega lo siguiente: que no estamos ante unas normas particionales dispuestas por el testador, y que tampoco se trata de un legado de cuota, sino un legado de bienes con asignación de cuota, de lo que se deduce que la voluntad del causante era que los nietos no tuvieran cotitularidad sobre otros bienes de la herencia y que por lo tanto no habían de recibir más que su legítima estricta; que existe anteriormente una partición hecha por contador partidor, en la que, sin ser necesario, intervinieron los nietos legitimarios, por lo que al aprobar entonces la partición, dándose por pagados de sus derechos, renunciaron a cualquier posible reclamación futura, y por lo tanto, no se ha dejado a los legitimarios la defensa de su derecho a expensas de unas acciones de rescisión o resarcimiento o la vía declarativa para reclamar sus derechos hereditarios; que no se altera sustancialmente la partición con la adición de fincas, porque forman una unidad de hecho con una tercera finca registral, y tratándose de la misma finca, se puede aceptar la presunción de que todos los otorgantes de la primera escritura de herencia, conocían su existencia, puesto que los terrenos adicionados son circundantes de la edificación especial; en definitiva, que la adición de herencia, no está alterando la composición de lugar ni la situación patrimonialmente existente globalmente considerada. 2. Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057.1 del Código Civil), de la que resulte que no se perjudica la legítima de los herederos forzosos. En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos forales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum». De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima. Y dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados (vid. Resoluciones de 25 de febrero de 2008, 9 de marzo de 2009, 6 de marzo de 2012 y 12 y 16 de junio y 4 de julio de 2014). Como ha puesto de relieve el Tribunal Supremo en la Sentencia de 22 de octubre de 2014, la posibilidad del pago de las legítimas en metálico, según artículos 841 a 847 del Código Civil, «se establece, también, conforme al cumplimiento de unos requisitos o condicionantes que tienen, como finalidad última, velar por la neutralidad, seguridad y equilibrio de la conmutación operada en el pago de la legítima, de forma que su mera aplicación no resulte perjudicial para los intereses de los legitimarios». Y añade el Alto Tribunal que «(...) conforme a la tutela o salvaguarda de la intangibilidad material de la legítima, el propio artículo 843 del Código Civil requiere, sin distinción alguna, la confirmación expresa de todos los hijos o descendientes respecto de la liquidación y adjudicación de la partición practicada, pues en caso contrario será necesaria su aprobación judicial. De ahí, entre otros argumentos, que para la inscripción de los bienes hereditarios deba aportarse, necesariamente, dicha confirmación o, en su caso, la aprobación judicial de la partición hereditaria (artículo 80.2 del Reglamento Hipotecario)». 3. Centrados en el objeto de este expediente, se menciona literalmente en el testamento que hace legado a sus tres nietos «en pago de su legítima estricta, y hasta dicho importe, en pleno dominio, las participaciones que el testador posea en la mercantil denominada “Santher, S.L.”». En este testamento no hay avalúo de los bienes ni se hace la adjudicación definitiva, sino que se marcan unas pautas para adjudicar esos bienes en pago de la legítima estricta, pero con el límite del importe de la misma. En definitiva, se hace un legado de cosa con delimitación de cuota legitimaria. La determinación del alcance de esta cuota, exige un avalúo de todo el caudal hereditario. En consecuencia, no nos encontramos ante una auténtica partición del testador, por lo que debemos concluir en que las menciones que se hacen en el testamento son las de un legado con unas normas de partición. Así pues, siendo unas «normas de la partición» no se produce ninguno de los efectos dichos antes para la partición del testador, y, por consiguiente, las operaciones de partición no son complementarias sino las propias de la partición hecha por los herederos conforme los términos del artículo 1058 del Código Civil. Así pues, sentado que el testador no hizo la partición por no figurar ésta en el testamento, debemos concluir en que estableció normas particionales para hacerla, y según reiterada doctrina de este Centro Directivo, la intervención de todos los legitimarios en la partición, es necesaria. 4. En cuanto a la posibilidad de reclamación y ejercicio de sus acciones por parte del legitimario, ha reiterado este Centro Directivo (vid. «Vistos») que la necesaria intervención del legitimario, se recoge entre muchas otras, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1989, que reconoce las acciones que corresponden a los legitimarios y resuelve sobre si cabe la posibilidad de ejercicio por uno o varios herederos forzosos de la acción de complemento de la legítima antes de haberse practicado la partición del caudal hereditario y por tanto, antes de conocerse a cuánto asciende el importe de la legítima estricta correspondiente a cada heredero, a los efectos de comprobar si existe una infracción del artículo 818 del Código Civil en relación con el 657 del mismo Código y aplicación indebida de los artículos 1075 y 1079 en relación con los artículos 1056 y 818. Según dicha Sentencia, el momento de practicar las correspondientes operaciones particionales, incluso tratándose de partición hecha por contadores partidores, en la ejecución de la misma, será «cuando podrá saberse si alguno o algunos de los herederos individualmente considerados, no en la forma indiscriminada y global (...) han percibido menos de lo que le corresponde por legítima estricta». Como bien sostiene la registradora, ha puesto de relieve este Centro Directivo que no cabe dejar al legitimario la defensa de su derecho a expensas de unas «acciones de rescisión o resarcimiento» o la vía declarativa para reclamar derechos hereditarios y el complemento de la legítima, ejercitables tras la partición hecha y consumada, lo que puede convertir la naturaleza de la legítima de Derecho común, que según reiteradísima doctrina y jurisprudencia es «pars bonorum», en otra muy distinta («pars valoris»), lo que haría que el legitimario

perdiere la posibilidad de exigir que sus derechos, aun cuando sean reducidos a la legítima estricta y corta, le fueran entregados con bienes de la herencia y no otros. Y esta doctrina se aplicará aun cuando se haya citado a los legitimarios fehacientemente y no hayan comparecido, ya que conforme reiterada doctrina de este Centro Directivo, la circunstancia de citación a los legitimarios para formación del inventario, no altera la necesidad de su consentimiento. Así pues, no habiendo partición hecha por el testador ni contador partidador designado –que en este supuesto no la ha hecho respecto de los bienes adicionados–, y pagándose la legítima mediante un legado de cosa con delimitación de cuota, no es posible ejercer las acciones de rescisión o de complemento en su caso sino hasta saber el montante del «quantum» o valor pecuniario que por legítima estricta corresponda a cada uno de los herederos forzosos en la herencia de que se trate, para cuyo conocimiento y fijación han de tenerse en cuenta todos los bienes que quedaren a la muerte del testador, con la deducción de las deudas y de las cargas, salvo las impuestas en el testamento, según prescribe el artículo 818 del Código Civil, lo que permite la práctica de las pertinentes operaciones particionales. 5. Alega el notario recurrente que no estamos ante unas normas particionales dispuestas por el testador, y que tampoco se trata de un legado de cuota, sino un legado de bienes con asignación de cuota –lo que ciertamente ocurre en este expediente–, y que esto determina que la voluntad del causante sea que los nietos no tuvieran cotitularidad sobre otros bienes de la herencia y que por lo tanto no habían de recibir más que su legítima estricta. Pues bien, los nietos, como descendientes inmediatos del hijo fallecido, tienen la consideración de legitimarios (artículo 807 y 808 del Código Civil), y como mínimo legal habrán de recibir su legítima estricta, habiéndoles atribuido el causante en su testamento ciertos bienes con el límite de este mínimo legal. En la adición de herencia, al exigirse en la calificación la intervención de los nietos legitimarios no se está pretendiendo que hayan de recibir más de su legítima estricta, sino que, para la fijación de esta cuota de legítima estricta, se atienda al valor de todos los bienes del testador que quedaren a la muerte del causante (artículos 659 y 818 del Código Civil) y entre ellos las fincas registrales que no se incluyeron en la partición inicial y que ahora se adicionan. Alega el recurrente que los nietos legitimarios se dieron por pagados en cuanto a su cuota legitimaria con los bienes asignados –las participaciones sociales– y que se completó su adjudicación con dinero en metálico porque dichas participaciones se consideraron insuficientes para el pago de la legítima. Pues bien, si para el cómputo de la legítima se partió del valor del caudal en el año 2014, y dicho caudal ha aumentado por la inclusión de unos bienes que se omitieron, habrá de recalcularse el valor de dicha cuota legitimaria, que seguirá siendo de una porción alícuota de caudal relicto. En consecuencia, es necesaria la intervención de los nietos legitimarios en la adición de herencia, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima. Alega también el notario recurrente que existe una partición hecha por la contadora partidadora, en la que, sin ser necesario, intervinieron los nietos legitimarios, por lo que, al aprobar la partición, se dieron por pagados de sus derechos y renunciaron tácitamente a cualquier posible reclamación futura. Pues bien, en la escritura de adición de la partición no interviene la contadora partidadora, por lo que no se trata de una partición hecha por contador partidador, y, respecto a la renuncia de los derechos en la herencia, debe ser expresa –artículo 1008 del Código Civil–, sin que la manifestación de que en el momento del otorgamiento de la partición inicial en el año 2014 podrían haber alegado, cualquiera de los otorgantes, incluidos los nietos, la existencia de otros bienes, y no lo hicieron, deba presumirse que se renunciaba a futuras reclamaciones. Pues bien, ciertamente que podrían haber alegado que existían otros bienes, pero si no se hizo fue, tal y como consta en la escritura de adición, por error involuntario que reconocen los comparecientes. 6. El artículo 1079 del Código Civil establece que «la omisión de alguno o algunos de los objetos o valores de la herencia no da lugar a que se rescinda la partición por lesión, sino a que se complete o adicione con los objetos o valores omitidos», lo que contempla la posibilidad de partición adicional a una partición inicial –que se pretendía completa–. Este artículo es aplicable a supuestos de hecho en que existan uno o varios objetos, que, perteneciendo a la herencia, hayan sido omitidos, y que se encuentran por lo tanto en estado de indivisión. Se trata de adicionar a la partición unos bienes que no se han repartido, y que por lo tanto siguen en comunidad hereditaria. En esta partición adicional habrá de cumplirse con todos los requisitos que se exigieron a la partición inicial, y entre ellos, la intervención de todos los legitimarios, dado que, en el supuesto de este expediente, dicha partición adicional no ha sido realizada por un contador partidador. En consecuencia, los nietos legitimarios pueden ratificar la adjudicación hecha en la escritura de adición de herencia de las fincas registrales a favor de su abuela y sus tíos, y con ello darse por pagados y satisfechos en su legítima estricta con las adjudicaciones iniciales que se les hicieron, pero es necesario que dichas afirmaciones se hagan de forma expresa, no tácita o presunta, por lo que es imprescindible su intervención en la escritura de adición. 7. Por último, alega el notario recurrente que no se altera sustancialmente la partición con la adición de fincas, porque forman una unidad de hecho con una tercera finca registral –son colindantes y forman una misma parcela catastral–, que tiene carácter privativo de la viuda, y que no se trata de fincas nuevas y desconocidas para los otorgantes, sino de unas fincas accesorias a la principal, a las que simplemente se les ha dado un valor simbólico, por exigencias formales, por lo que se puede presumir que todos los otorgantes de la escritura inicial de partición conocían su existencia, y sabían que no habían de incluirse en el inventario, de manera que no se estaría alterando la situación patrimonial globalmente considerada, y no se habría producido un error sustancial que pudiera de alguna forma mitigar el consentimiento prestado. Ciertamente que, en la escritura de adición de herencia, los otorgantes reconocen que las fincas que se adicionan tienen carácter ganancial, y por lo tanto se las adjudican por título de herencia. Pues bien, habida cuenta que la finca principal pertenece con carácter privativo a la viuda –lo que resulta del escrito de interposición del recurso– y las adjudicadas en la escritura de adición son de carácter ganancial –lo que resulta de la escritura de adición de herencia–, no cabe más que tratar su adjudicación conforme el régimen jurídico de los restantes bienes de la herencia y por lo tanto deben ser incluidas en el inventario con los mismos. 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, 5 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15771.pdf>

- R. 05-09-2019.- R.P. Hoyos.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: IMPRECISA DESCRIPCIÓN EN EL CAMBIO DE RÚSTICA A URBANA.** Se trata de una escritura de segregación, compraventa y agrupación, en la que la propietaria de una finca rectifica su descripción reduciendo su

cabida registral, segrega una porción, la vende junto con otra finca, y el comprador las agrupa. «El registrador deniega tal operación, antes de realizar las actuaciones previstas en el art. 199 LH, por considerar que existen dudas de identidad al poderse encubrir operaciones no documentadas o dobles inmatriculaciones a la vista de los antecedentes catastrales y de la configuración física de las fincas colindantes, considerando la magnitud de la minoración de superficie que se pretende; asimismo considera que no puede hacerse constar el cambio de naturaleza de rústica a urbana, al no existir identidad de la finca según la licencia municipal». La Dirección reitera su doctrina sobre la registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) como mera rectificación de un erróneo dato registral que no puede encubrir otras operaciones, sobre la necesidad de justificarla (también la disminución) y sobre la inscripción de una representación gráfica. A continuación, sobre la reducción de cabida, estima justificadas las dudas del registrador, pues «existen indicios suficientes de que la disminución superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas» (antecedentes catastrales, magnitud de la reducción y localización e identificación de las fincas catastrales y registrales colindantes); y recuerda que «tales dudas de identidad pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios» (R. 08.06.2016, R. 03.10.2016 y R. 09.06.2017). Y en cuanto al cambio de naturaleza de la finca, de rústica a urbana, reitera la doctrina de la R. 12.11.2012, en el sentido de que, «cuando consta en el Registro la naturaleza rústica de una finca, y no se acredita el cambio de naturaleza a urbana ni la nomenclatura y número de la calle en que se ubica (conforme prescribe el art. 437 RH), no puede apreciarse si los documentos aportados, relativos a una finca urbana, se corresponden con la finca registral». En cambio, aprecia que no hay inconveniente en la inscripción parcial del documento, en cuanto a venta de la otra finca no afectada por la reducción. Este es el resumen que hace la Dirección de su propia doctrina sobre inscripción de una representación gráfica: «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. arts. 9, 199 y 201 LH). »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 Res. DGRN 02.08.2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. »c) Dado que con anterioridad a la L. 13/24.06.2015 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, [...] 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.» R. 05.09.2019 (Notario Carlos Arriola Garrote contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 04.11.2019).

Resolución de 5 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Hoyos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, compraventa y agrupación. En el recurso interpuesto por don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Hoyos, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, compraventa y agrupación. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 2 de abril de 2019 ante el notario de Hoyos, don Carlos Arriola Garrote, con el número 1.418 de protocolo, doña A. I. N. como propietaria de la finca registral número 4.746 del término de Valverde del Fresno, rectificó su descripción, pasando de 50 áreas aproximadamente –según consta en el Registro de la Propiedad de Hoyos– a 30 áreas y 98 centiáreas; y, tras segregar una porción de 60 metros cuadrados, vendió dicha porción junto con otra finca a don J. L. P., que agrupaba las fincas adquiridas. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Hoyos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha 2 de Abril de 2.019, a las 12:34 h., se presenta por vía telemática en el Registro copia autorizada de escritura de segregación, compraventa y agrupación, autorizada por el Notario de Hoyos Don Carlos Arriola Garrote, de fecha 2 de Abril de 2.019, con el número 1418 de protocolo, y que causa el asiento 1418 del diario 62. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.º Existen dudas fundadas de identidad de la finca que se pretende formar por agrupación de la registral 12092 de Valverde del Fresno y, previa segregación, parte de la registral 4746 de Valverde del Fresno. Así, en relación a esta última, se parte de una rústica, de 50 áreas, al sitio (...) y que tiene al este un lindero fijo en forma de camino. En el título, se dice que según catastro tiene 30,98 áreas, que la referencia catastral de la finca es 10209A001930000ZX y se solicita el procedimiento del art. 199 LH para el caso de ser necesario con el objetivo de formalizar la escritura. Sin embargo, debiéndose a priori realizar tal procedimiento, con carácter previo, para luego segregar y agrupar, existen dudas fundadas que impiden tal pretensión y por ende, segregar, agrupar y formalizar el título. Observamos cómo se pretende reducir la cabida de la 4746 de 50 áreas a 38,90 áreas, en base a un 199.1 LH, desapareciendo el camino fijado como lindero Este, para, desde ahí, segregar 60 m² y agruparlos a los 29 m² que tiene la finca registral 12092. Es cierto que el art. 199 LH permite rectificaciones descriptivas de cualquiera naturaleza y magnitud, no existiendo límite cuantitativo y pudiendo variar incluso, linderos fijos, pero no lo es menos que tal pretensión debe tratarse exclusivamente de un error descriptivo del Registro indubitado, debiendo ser incontestable que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral. Y tales presupuestos no se cumplen en este caso, existiendo dudas fundadas que la reducción de cabida solicitada puede encubrir negocios traslativos y operaciones de modificación de entidad hipotecaria no formalizados ni registrados debidamente, así como la

posibilidad de existir dobles inmatriculaciones de carácter parcial, entre determinadas fincas registrales y la 4746 de Valverde. Ello resulta de consultar los datos e Índices del Registro y la sede Electrónica del Catastro. A la vista de la certificación catastral aportada como base para fundamentar el art. 199.1, se observa que la parcela catastral de referencia no tiene ningún camino de lindero fijo, sino que al este, entre la propia parcela y la calle "(...)", se sitúan 12 parcelas catastrales, perfectamente alineadas que aparenta alguna actuación urbanística y revelan la existencia de posibles segregaciones. A mayores, consultando tales parcelas linderas de la que nos ocupa, sus titulares catastrales son ó han sido titulares registrales de fincas inscritas, que revela que la reducción importante de superficie que se solicita, en casi un 40% no se debe a errores del Registro, sino a la existencia de segregaciones no registradas, o bien, superficies inscritas por otra vía, que aparentan la posible existencia de dobles inmatriculaciones parciales, en particular, fincas número 1202, 1203, 9097, 8671, 6747, 9713, 11877, 9113, 9707, 12092, 11618 y 10793, todas ellas situadas en Calle (...), cuyos titulares registrales son, igualmente, titulares catastrales en las parcelas colindantes, con la que sirve de base a la modificación, incluso alguna de ellas tiene recuperada la referencia catastral coincidente, a su vez, con la que consta como tal en los datos de los linderos catastrales que aparecen en la parcela de referencia. Igualmente, consultados los antecedentes de la parcela su cartografía, aparecen determinadas referencias catastrales que, a fecha determinada, manifiestan la existencia de una superficie solapada que revelan la existencia de negocios traslativos o de modificación de entidades hipotecarias, al variar ostensiblemente el perímetro de la parcela. En conclusión, existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca sobre la que se pretende segregar 60 m², al entender que tales metros proceden o pueden proceder de otras fincas ya inscritas, registrales anteriormente señaladas, además de poder encubrir tal pretensión de rectificación la celebración de segregaciones encubiertas que excluye el simple error descriptivo del Registro, dudas fundadas que impiden, a su vez, realizar la agrupación pretendida. Destaca la reducción importante de superficie que se pretende, pasando de 5000 m² a 3098 m², que aun no siendo determinante, acudan a la formación de la duda, así como la circunstancia concluyente que, la parcela catastral de referencia, a fecha 29-XI-2011, tenía un lindero fijo al este, que con posterioridad a esa fecha deja de tenerlo, lo cual conduce a la conclusión que se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, no pareciendo que la descripción ésta y la catastral se refieran básicamente a la misma porción del territorio.

2.º No se acredita el cambio de naturaleza jurídica de rústica a urbana de los 60 m² que se segrean de la 4746 de Valverde, puesto que la licencia municipal de segregación alude a datos catastrales exclusivamente que impiden la identificación registral de la misma, al no haber la mínima correspondencia, riguiendo [sic] en nuestro sistema el llamado folio real. Arts. 18 LH, 98 RH, 9 LH, 10 LH, 199 L H, 45 T.R.LC., 8 LH, 243 LH y doctrina DGRN (por todas, 16-1-2019, 17-XI-15, 17-X-14 y 21-III-16). Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación, podrá (...). Hoyos, a 13 de Mayo de 2019. El Registrador Interino (firma ilegible) F/do Alfonso López Villarroel». III Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, interpuso recurso el día 14 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Respecto al defecto número uno. Debe comenzarse recordando que la solicitud del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es para el caso de que sea necesario para cualquiera de las operaciones que se llevan a cabo en la presente escritura. Y ello, referido a la finca 4746, por tanto, no para la compraventa de la finca 12092 que, sin embargo, tampoco se inscribe. Luego volveremos sobre este punto. El registrador afirma: "Es cierto que el art. 199 LH permite rectificaciones descriptivas de cualquiera naturaleza y magnitud, no existiendo límite cuantitativo y pudiendo variar incluso, linderos fijos, pero no lo es menos que tal pretensión debe tratarse exclusivamente de un error descriptivo del Registro indubitado". Debemos examinar el artículo citado para comprobar a qué tipo de patología identificativa del inmueble se refiere la Ley hipotecaria. Concretamente, el precepto mencionado dice, en su párrafo cuarto: "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." Vayamos por partes. No existe ninguna finca sobre la que el registrador exprese las dudas basadas en la coincidencia en todo o parte "con o tira base gráfica inscrita". En la nota de despacho, no se cita ninguna de las posibles fincas presuntamente coincidentes, a juicio del registrador, como coordinada geográficamente. Ello no impide sostener las dudas de identidad, en las que ahora entraremos, pero ya sin el apoyo del criterio objetivo que recoge la ley expresamente en dicho precepto... "(en los demás casos) a la vista de las alegaciones efectuadas", esto es, en el curso de la tramitación del expediente del artículo 199, que deniega el registrador. En efecto, ninguna de las registrales colindantes enumeradas ""1202, 1203, 9097, 8671, 6747, 9713, 11877, 9113, 9707, 12092, 11618 y 10793"" goza de tal precisión tabular, al menos así resulta de la nota de calificación. Tan sólo, como afirma el registrador ""alguna de ellas tiene recuperada la referencia catastral coincidente, a su vez, con la que consta como tal en los datos de los linderos catastrales que aparecen en la parcela de referencia)). Pero tener "recuperada" la referencia catastral no es, en absoluto, lo mismo que tener la "base gráfica inscrita". El segundo punto objetivo que establece el artículo 199 es el de coincidencia en todo o en parte "con el dominio público". En este caso, cita el registrador en parte del lindero este una calleja. Sin perjuicio de lo que más adelante se dirá acerca de la situación fáctica creada por la evolución de la edificación en la zona (desde el primer tercio del siglo pasado a la actualidad) y recordando, como hace el propio registrador, que el procedimiento del artículo 199 permite rectifica linderos fijos registrales, podemos acudir a la jurisprudencia hipotecaria para aclarar el particular. La Resolución de 10 de abril 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 4, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral (BOE del 30 de ese mes), afirma, en relación con las dudas del registrador, según lo aquí tratado: "Este Centro Directivo ha señalado en la Resolución de 5 de julio de 2018, invocada por la recurrente, que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. En el caso que nos ocupa, fue practicada la notificación prevenida en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al Ayuntamiento, como Administración presuntamente afectada por la inscripción de la representación gráfica que se pretende a juicio del registrador, resultando que este último no formuló alegación ni oposición alguna." En el presente caso, la propia administración que la DGRN señala como competente, que no ha tenido participación registralmente rogada en el mismo, porque el registrador no ha querido ni siquiera iniciar el expediente del meritado artículo 199, si ha tenido ocasión, en cambio, y como no podía ser de otra manera, de considerar la cuestión al expedir la licencia que se incluye en la escritura, la cual nunca hubiera autorizado de existir

dicha invasión de la “calleja”, ni mucho menos la hubiera concedido bajo la condición de agrupar la finca resultante de la segregación a la otra finca adquirida, con una calleja, pública, entre ambas. Sería un acto absurdo. Mas lo que el registrador señala, para deducir la existencia de “negocios traslativos y operaciones de modificación de entidad hipotecaria no formalizados ni registrados debidamente, así como la posibilidad de existir dobles inmatriculaciones de carácter parcial, entre determinadas fincas registrales y la 4746 de Valverde”, es que las colindantes 1202, 1203, 9097, 8671, 6747, 9713, 11877, 9113, 9707, 12092, 11618 y 10793,... “cuyos titulares registrales son –según él mismo afirma– igualmente titulares catastrales en las parcelas colindantes, con la que sirve de base a la modificación”, son responsables del casi 40 % de diferencia entre registro y catastro. Pues bien, ni salen las cuentas (todas las parcelas catastrales suman, si se tiene la paciencia de hacer las operaciones, quinientos cincuenta y un metros cuadrados (551 m²) de superficie, frente a los mil novecientos dos metros cuadrados (1.902 m²) de diferencia de la 4746 respecto a su referencia catastral, o sea, prácticamente cuatro veces menos del defecto de cabida; ni los datos registrales y catastrales sostienen dicha duda. Habrá que buscar en otro sitio los otros tres cuartos de supuesta doble inmatriculación [sic], ya que lacónicamente, el registrador se limita a afirmar en su nota de despacho: “Igualmente, consultados los antecedentes de la parcela su cartografía, aparecen determinadas referencias catastrales que, a fecha determinada, manifiestan la existencia de una superficie solapada que revelan la existencia de negocios traslativos o de modificación de entidades hipotecarias, al variar ostensiblemente el perímetro de la parcela.” Ya no es que no exista “otra base gráfica inscrita”, sino que aquí, ni siquiera se cumple con la exigencia de concreción espacial de las dudas que reitera abundante jurisprudencia (resoluciones de veintidós de febrero de dos mil diecisiete -BOE del 10 de marzo-, veinticuatro de abril de dos mil diecinueve -BOE del 13 de mayo-, dieciséis de julio de dos mil dieciocho -BOE del 7 de agosto- y veintisiete de marzo de dos mil diecinueve -BOE del 17 de abril, entre otras). Pero es que, volviendo a las doce fincas donde, aun sin la base gráfica inscrita, encuentra el registrador motivos para sospechar de la posibilidad de “dobles inmatriculaciones parciales”, de manera expresa y concreta, tampoco encontramos indicio de tal anomalía registral, sino más bien de todo lo contrario. Vayamos con ello: Precisamente, tal y como recoge el registrador en su calificación, hay 12 casas colindantes inscritas, según el registro al que él tiene acceso inmediato, el mismo número de las que aparecen en el catastro por el lindero este y sur, Los número [sic] (...) de la calle (...) tiene una antigüedad catastral de sus edificaciones de 2009 y 1982, respectivamente (únicas excepciones, junto al número (...) de (...), del 2002, en la linde sur, a la edad común de 1930 del resto de edificaciones de ambos linderos). Eso explica que, no existiendo edificación en los dos primeros de los tres terrenos mencionados, al tiempo de la inmatriculación y consiguiente descripción de la finca 4746, en el lindero este (los números [...] referidos) se describiera entonces dicho lindero como “casas y calleja” (recordemos la ausencia práctica de coordinación alguna con el catastro, propia de antaño, inmatriculando entonces mediante, incluso, simples descripciones de los otorgantes). Si a eso unimos la configuración edificatoria de aquella época, en esta parte del pueblo, que permitía llegar a ver directamente, desde la finca 4746, la actual calle de (...) en el primer tramo del lindero este, precisamente porque no se edificaron esas dos parcelas hasta finales del siglo XX e inicios del XXI, es fácil explicar por qué denominaron a tal linde como “calleja”, seguida hacia el norte de las casas que si existían (y existen) desde antiguo, llegando a la conclusión de que, por el este, lindaba con “casas y calleja”. La antigüedad de la mayoría de las casas colindantes (1930), según el catastro, hace sospechar de la contemporaneidad, cuando no anterioridad de dichas edificaciones respecto a la inmatriculación de la finca 4746. Ello se confirma con la consulta visual al “Google maps”, accesible a cualquier usuario de la web pública del catastro (resolución de 10 de enero de 2019, al alcance de cualquier registrador que desee verificar la realidad de lo que se pretende hacer constar en su registro), donde las fachadas de las casas hablan por sí solas. Es un mero indicio fáctico, si, más ayuda a entender la situación, incluso desde la impericia de unos simples fedatarios, notarial y registral. Pero el argumento más claro y, literalmente hablando, elocuente, es el propio nombre que en el Registro de la Propiedad tiene el paraje donde se sitúa la finca: La expresión catastral “Detrás de la casa” o más gráfica y registralmente (en términos estrictos, pues así se llama en el registro de la propiedad al paraje de la finca) “Tras de las casas” (en plural) es indicativo de la situación primitiva de la finca cuya rectificación de cabida se solicita. Es un indicio literalmente descriptivo de la preexistencia, desde el momento de su descripción original e inmatriculadora, de los inmuebles al este (cuya antigüedad, salvo en dos casos, coincide en 1930) que el registrador presume segregados de la finca a coordinar con el catastro. Esto está reforzado por el hecho de no existir en el resto del perímetro del inmueble más que fincas rústicas, concretamente las parcelas 192, 194, 196, 198 del mismo polígono, así como una urbana que en catastro aparece como el número 2 de la calle (...), ajena al lindero discutido por el registrador. Y todo ello, describiendo una finca rústica que se encuentra en lo que aun hoy (2019) es perímetro (o las “afueras”) del municipio, como cualquiera puede observar al indagar en la cartografía catastral por la web del propio catastro. Empero, incluso si las casas se hubieran derruido y vuelto a construir con anterioridad a 1930, se trataría de inmuebles distintos de la 4746, como la propia toponimia registral pone de manifiesto. Resulta, por todo lo expuesto, ilógico considerar, a la vista de la diacronía del proceso edificatorio e inmatriculador en la zona, que las edificaciones en las que basa el registrador su negativa a iniciar siquiera el procedimiento del artículo 199 de la Ley hipotecaria, fueran resultado de segregaciones de la 4746, como afirma en su nota. Respecto al defecto número dos: En síntesis, el registrador arguye que la licencia municipal no identifica fincas registrales, sino catastrales, siendo “nuestro sistema el llamado folio real”. Nadie duda de la vigencia de dicho principio en el registro de la propiedad español, mas, siguiendo al notario Luis Mezquita del Cacho, podemos afirmar (él lo hacía a cuenta de la naturaleza, civil o urbanística, del derecho de superficie, pero entiendo su máxima aplicable a este caso) que “el Derecho es uno”. Es decir, los documentos que acceden al registro deben constar en el folio abierto a la finca correspondiente (artículo 243 de la Ley hipotecaria), lo cual no significa que, en su función calificadora (artículo 18 de la misma Ley) no pueda (y deba) dicho funcionario público establecer el juicio de identidad oportuno, en defecto de constancia expresa de dicha identificación numeral tabular. Pues bien, si el registrador mantiene dudas, lo pertinente es tramitar el procedimiento solicitado para disiparlas. Si no, sería “la pescadilla que se muerde la cola”, pues existiendo un artículo que conduce a la solución del problema, resulta aún más difícil entender su negativa a actualizarlo. Además, en este caso, respecto al cambio de naturaleza, la licencia expedida por la autoridad competente (municipal), a cuyo cumplimiento debe ajustarse estrictamente el comprador, máxime en este caso en que se concede “sub conditione” de llevar a cabo la agrupación posterior, describe la finca resultante como “Calle (...), con una superficie de ochenta y nueve metros cuadrados (89 m²)”. El artículo 51.3 del Reglamento hipotecario reserva la identificación mediante calle y número, si lo tuviere (en este caso, sí) a las fincas urbanas, siendo así la identificación que en su certificado emplea la autoridad municipal para establecer la descripción de la finca resultante de la agrupación, más que autorizada, exigida, a tenor de los términos del permiso para la segregación precedente. Y la autoridad certificante del ayuntamiento a estos efectos, ejercida por quienes tienen competencia para ello, lo es conforme al artículo 25.2.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases

del Régimen Local. 17 Finalmente, en la escritura presentada a calificación se practicaban tres operaciones, sucesivamente: 1.º Segregación de una parte de la finca registral 4746, por la vendedora. 2.ª Venta de dicha porción por la misma parte. 3.º Venta de la finca 12092 también por dicha parte. 4.ª Agrupación de ambas fincas por la compradora. De donde resulta que existen dos compraventas de objetos distintos, que llegan a manos de la compradora, separados, antes de llevar a cabo la operación última de agregación. Así, si los defectos opuestos por el registrador en su calificación no afectan a la transmisión de la finca 12092, como así es el caso, debería haberse inscrito esta última venta, no sólo por la solicitud expresa que consta en la propia escritura, sino también por aplicación de la doctrina de la Dirección General a la que me remito, también en esta materia. En efecto, la Resolución de 11 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Málaga n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa, publicada en el BOE del 25 de dicho mes, se afirma: “A mayor abundamiento, aunque la falta de solicitud explícita de inscripción parcial hubiera sido expresada en la calificación, tampoco podría confirmarse tal criterio, pues según la doctrina de esta Centro Directivo, la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato (Resolución de 13 de marzo de 2014), por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse (Resoluciones de 19 de junio de 2007 y 26 de octubre de 2015, entre otras), no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectada por el defecto (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006 y 14 de septiembre de 2016).” En este caso, el adquirente conseguiría la protección registral (razón de ser de la Oficina del Registro, ex artículo 1 de la Ley hipotecaria) mediante la constancia en el Instrumento público tabular de, al menos, uno de los dos objetos que adquiere. Que no pueda cumplir con el último paso de agrupar esa finca con la otra adquirida por no practicarse la previa segregación en nada perjudica a nadie (al menos, no en mayor medida que omitir toda inscripción). Y si tal es el criterio del registrador, la solicitud expresa deja a las claras, amparada por la Fe pública notarial, la voluntad en contrario expresada en la escritura pública, de conformidad con el principio de autonomía de la voluntad. Además, pensemos en la situación que se hubiera dado, sustancialmente idéntica a la presente, de haberse autorizado la venta de la finca 12092 en una escritura, y haberse practicado la segregación de la parte de la 4746, venta de la porción, y agrupación de ésta y la 12092 por el comprador, en el número siguiente. Sería ilógico denegar la inscripción del primer título con el pretexto de no poder terminar el iter iniciado, con el número posterior. Por ello, aun no existiendo defecto expresamente alegado en la nota de despacho que impida la inscripción parcial, se recurre Ja falta de la misma, siquiera para dejar constancia del incumplimiento de su función Por el registrador, contra la voluntad expresa de quienes le solicitaron el ejercicio de su profesión, y evitar que cualquier posible resolución no favorable a lo pedido en el presente recurso pueda obviar el derecho reclamado, al menos, a la meritada inscripción parcial, denegada tácitamente». IV El registrador de la Propiedad interino de Hoyos 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 16 de junio de 2003, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio y 3 y 10 de octubre de 2016, 9 y 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, 11 y 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 una rectificación descriptiva de finca previa a unas operaciones de segregación y agrupación de fincas. El registrador deniega tal operación, antes de realizar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por considerar que existen dudas de identidad al poderse encubrir operaciones no documentadas o dobles inmatriculaciones a la vista de los antecedentes catastrales y de la configuración física de las fincas colindantes, considerando la magnitud de la minoración de superficie que se pretende. Asimismo considera que no puede hacerse constar el cambio de naturaleza de rústica a urbana, al no existir identidad de la finca según la licencia municipal. El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, respecto al primer defecto, que no existe finca con base gráfica inscrita con la que exista coincidencia; que no se ha efectuado comunicación a la Administración Pública en cuanto a una posible invasión del dominio público; que la superficie de las fincas colindantes enumeradas en la calificación no es coincidente con la disminución; que la antigüedad de las construcciones colindantes es igual o anterior a la inmatriculación de la finca 4.746, lo que a su juicio coincide con el nombre del paraje que figura en la descripción registral; y que por todo ello resulta ilógico que las fincas colindantes sean resultado de segregaciones de la citada finca registral 4.746. En cuanto al segundo defecto, considera el recurrente que la licencia se refiere a un inmueble situado en una calle, de lo que se deduce la naturaleza urbana de la finca. Finalmente, solicita que se admita la inscripción parcial del documento en cuanto a la compraventa de la finca que se agrupa con la porción segregada. 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, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) 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». También ha reiterado esta Dirección General que toda disminución de cabida debe también ser justificada, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, y puede ser un medio para eludir las formas -y sus garantías- en la transmisión de porciones a colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal. 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, agregaciones o segregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado. 4. Asimismo 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 lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente supuesto el registrador en la nota de calificación expone con detalle los motivos por los que estima que no es inscribible la reducción de superficie pretendida, atendiendo a diversas circunstancias de hecho concurrentes en este caso, que van desde los antecedentes catastrales, pasando por la magnitud de la reducción pretendida, hasta la localización e identificación de las fincas catastrales y registrales colindantes. A la vista de todo ello existen indicios suficientes de que la disminución superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria. Y sin que altere esta conclusión las consideraciones del recurrente relativas a la denominación del paraje en el que se ubica la finca, ya que la misma puede obedecer a circunstancias de muy diversa índole (que en este caso se desconocen), no quedando acreditado en modo alguno que la expresión «tras de las casas» se refiera a las fincas colindantes como afirma el recurrente y, aunque así fuera, tampoco ello desvirtuaría lo que se ha expuesto en el párrafo anterior. Por último, como ya ha reiterado esta Dirección General, tales dudas de identidad pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es correcta la actuación del registrador en este aspecto (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017). Aunque el recurrente alegue que con este proceder no se permite que la Administración se pronuncie sobre una eventual invasión de dominio público, lo cierto es que la negativa a inscribir del registrador no se basa en esta circunstancia, sino, como ha quedado dicho, en la falta de identidad de la finca con la inscrita y en la posible existencia de negocios no documentados que hayan podido dar lugar a la importante disminución superficial que resulta del documento. 6. Pasando a analizar el defecto relativo al cambio de naturaleza de la finca, como afirmó este Centro Directivo en la resolución de 12 de noviembre de 2012, «cuando consta en el Registro la naturaleza rústica de una finca, y no se acredita el cambio de naturaleza a urbana ni la nomenclatura y número de la calle en que se ubica (conforme prescribe el artículo 437 del Reglamento Hipotecario), no puede apreciarse si los documentos aportados, relativos a una finca urbana, se corresponden con la finca registral, de naturaleza rústica. Y tampoco puede estimarse acreditada la nueva naturaleza y datos descriptivos de la finca por la mera aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela que en nada coincide con la descripción de la finca registral, por cuanto no puede establecerse su correspondencia conforme al artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Catastro [cfr. Resolución de 18 de octubre de 2012 (2.ª)]. En el supuesto de este expediente el registrador basa su calificación precisamente en la falta de identidad de la finca registral con la que figura en la documentación aportada, el certificado técnico y el catastral, motivo por el que debe desestimarse también el recurso en este punto. 7. Finalmente, debe pronunciarse este Centro Directivo sobre la posibilidad de practicar inscripción parcial en cuanto a la compraventa de la finca registral 12.092 del término de Hoyos. En el título presentado se efectúa primeramente la segregación y compraventa de una porción de otra finca, registral 4.746 del mismo término (estipulaciones primera y segunda). En la estipulación tercera se acuerda la compraventa de la registral 12.092 y en la estipulación cuarta, la agrupación de esta última a la mencionada porción segregada. Es por ello que existiendo total independencia en la estipulación tercera relativa a la compraventa y transmisión de la citada registral 12.092, procede estimar el recurso en cuanto a este extremo, más aún cuando consta de forma expresa en el documento la solicitud de inscripción parcial del documento para el caso en que «alguna de sus cláusulas, actos o negocios jurídicos no tuvieren acceso al Registro de la Propiedad». Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a la posibilidad de practicar inscripción parcial del documento, respecto a la compraventa de la finca registral 12.092 y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en todo lo demás. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación

las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 5 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15772.pdf>

- R. 05-09-2019.- R.P. Palma de Mallorca N° 3.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE MODIFICARSE UN ELEMENTO PRIVATIVO SIN INSCRIBIR PREVIAMENTE EL RÉGIMEN.** Se trata de escritura en la que se modifica la superficie inscrita de un elemento privativo en una propiedad horizontal de hecho sobre la que no se ha constituido formalmente el régimen, y a continuación se constituye ese elemento en subdivisión horizontal. La Dirección reitera que «el régimen de propiedad horizontal existe desde que los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas aun cuando todavía no se haya formalizado e inscrito la constitución del régimen» (entre otras, R. 18.06.1991, R. 18.05.1995, R. 05.04.1998, R. 26.09.2002 o R. 07.04.2006), y que en tal caso es también aplicable la Ley de Propiedad Horizontal «aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo» (R. 17.10.2010 o R. 27.11.2013); en su aplicación, y especialmente del art. 5 LPH, «será por tanto necesario el consentimiento de todos los propietarios del edificio para constituir el régimen de propiedad horizontal y fijar las cuotas de participación de todos los elementos privativos, cuya modificación, salvo previsión estatutaria expresa, deberá constar con el consentimiento de todos los titulares del edificio en régimen de propiedad horizontal, sin que pueda realizarse unilateralmente por el titular de una parte privativa de hecho ni configurar o determinar dicha cuota de participación por remisión a lo que se determine en una certificación catastral gráfica y descriptiva»; igualmente, «no es posible la segregación de nuevos elementos privativos sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal». R. 05.09.2019 (Notario X contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 04.11.2019).

Resolución de 5 de septiembre 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 Palma de Mallorca n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva por antigüedad y división horizontal. En el recurso interpuesto por don David Fiol Busquets, notario de Alaró, contra la nota de 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 ampliación de obra nueva por antigüedad y división horizontal. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 27 de septiembre de 2013 por don David Fiol Busquets, notario de Alaró, con el número 627 de protocolo, se realizó una ampliación de una obra nueva, siendo declarada por antigüedad sobre la finca registral número 2.990 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3 y, a su vez, dicha finca se dividió horizontalmente en dos elementos privativos constituyendo una subcomunidad. Dicha finca registral era una parte determinada segregada de un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho. Dicha escritura fue acompañada de otra escritura de rectificación autorizada por el mismo notario el día 26 de septiembre de 2018 en la que se protocolizaba un certificado técnico acreditativo de la antigüedad, así como autorización de la junta de propietarios celebrada el día 24 de marzo de 2017, conteniendo nueva descripción del mencionado inmueble. Por último, se acompañaban diligencias complementarias a tal escritura de rectificación, indicando que no se había pretendido constituir una subcomunidad respecto de la finca registral 2.990, sino dividirla en dos nuevos elementos independientes. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el presente documento con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y concordantes de su Reglamento (en adelante, RH), no se accede a la práctica del asiento solicitado teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos y fundamentos de Derecho. Que, con fecha 28/09/2018 fue presentada, bajo el asiento número 1265 del tomo 442 del Libro Diario, escritura denominada “de ampliación de obra nueva por antigüedad y división en propiedad horizontal” sobre la finca n.º 2.990 de Palma, Sección I, otorgada por el Notario de Alaró, Don David Fiol Busquets, de fecha 27 de Septiembre de 2013, protocolo n.º 627/2013, acompañada de escritura “complementaria de rectificación”, otorgado por el mismo Notario, de fecha 26 de septiembre de 2018, protocolo 840. Esta presentación fue objeto de nota de calificación con fecha 22 de octubre de 2018. Posteriormente la mencionada documentación ha sido nuevamente presentada bajo el asiento 1265/442, en fecha 12 de marzo de 2019, y ha sido objeto de nota de calificación con fecha 1 de abril de 2019. Ahora, acompañada de una diligencia complementaria de fecha 11 de marzo de 2019, y ahora en fecha 13 de mayo de 2019, y vigente el mencionado asiento de presentación 1265/442 se devuelve la misma documentación mencionada y se acompaña de otra diligencia complementaria de fecha 7 de mayo de 2019. Se solicita, por un lado, la inscripción de una declaración de obra nueva por antigüedad exclusivamente sobre la finca registral de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho –finca registral 2.990–, modificándose en dicha declaración de obra la superficie construida inscrita de la planta baja y de la planta sótano del edificio donde se ubica el elemento privativo finca 2.990. Por otro lado, además, se solicita la posterior constitución de un régimen de división/subdivisión horizontal exclusivamente del elemento privativo mencionado que se encuentra dividido horizontalmente de hecho y sobre el cual no se ha constituido de derecho el régimen de propiedad horizontal. Calificado el mencionado documento se reiteran íntegramente los argumentos jurídicos de la nota de calificación de fecha 1 de abril de 2019 que a continuación se reproducen, apreciándose los referidos defectos: 1. “Es doctrina reiterada de la DGRN, en resoluciones de 12 de noviembre de 2014 o 23 de junio de 1998 que es exigible “la previa inscripción de la correspondiente alteración descriptiva del edificio en su conjunto”, a través de la correspondiente declaración o modificación de obra del edificio, cuando se va a proceder a la constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal y se ponen de manifiesto modificaciones o alteraciones en la superficie construida de las plantas del edificio. Esto es, cuando, como en nuestro caso, se incrementan los metros cuadrados construidos de la planta baja y de la planta sótano del edificio, como se manifiesta con la nueva descripción del elemento privativo finca 2.990, es necesario proceder a la previa modificación de obra en la finca registral del edificio, que consta reflejado registralmente en la primitiva finca matriz de la que se segregaron los distintos pisos o locales, sin que sea posible hacer una declaración de obra que afecta a los metros totales construidos de un edificio, exclusivamente en la finca registral de un elemento privativo segregado. 2. Es también doctrina reiterada de la DGRN, en resoluciones, entre otras, de fechas 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 26 de septiembre de 2002 o 7 de abril de 2006 que el régimen de propiedad horizontal existe desde que “los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas aun cuando todavía no se haya formalizado e inscrito la constitución del régimen”. Cabe, además, destacar la Resolución de 17 de octubre de 2010 o de 27 de noviembre de 2013, al mencionar que “cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal

le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo”, conforme al artículo 1 de la misma ley de propiedad horizontal y su disposición transitoria primera. 3. En el presente caso, se pretende aumentar los metros cuadrados inscritos de la planta baja y de la planta sótano de un edificio, ocupando esas plantas todo un elemento privativo de una propiedad horizontal de hecho, finca registral 2.990, aumentándose la superficie declarada en cada planta. Conforme a las resoluciones expresadas, es necesario previamente –como en todo régimen de propiedad horizontal formalmente constituido–, proceder a la modificación de obra de esas dos plantas en la finca registral del edificio del que se quiere modificar la superficie inscrita de su planta sótano y su planta baja, sin que sea posible hacer una modificación de obra exclusivamente en la finca registral del elemento privativo –por el hecho de ser una finca registral segregada tal y como se pretende en la escritura presentada– y no sobre la finca registral del edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho, cuya superficie total construida del edificio (por incremento de planta baja y planta sótano) se pretende modificar. En este sentido, debemos destacar que la finca registral 1701 era la íntegra finca del edificio, donde en su inscripción primera, de declaró e inscribió la existencia de un edificio. “Casa sita en esta ciudad, calle de (...), consiste en un zaguán, con cuatro pisos, botiga y sótano, corralito, celaduría, despensa y demás pertenecias...”, de fecha 17 de febrero de 1872. De este edificio se han ido segregando, con anterioridad a la ley de propiedad horizontal, los distintos pisos segundo (finca registral 6194), tercero (finca registral 13930) y cuarto (finca registral 7484) y la planta baja con sótano –finca registral 2990, que es la objeto de la escritura presentada– quedando, únicamente en la finca matriz el piso primero pendiente de segregar. Nos encontramos, en consecuencia, en presencia de una propiedad horizontal de hecho, en la que para modificar la superficie total construida del edificio respecto de su planta baja y sótano del edificio –que se corresponde con la finca registral 2.990– es necesario, conforme a las resoluciones mencionadas de 12 de noviembre de 2014 o 23 de junio de 1998, proceder a la previa modificación de obra del edificio dividido en régimen de propiedad horizontal de hecho, no siendo posible proceder a realizar una modificación de obra únicamente sobre un elemento privativo –que se configuró por segregación– y no sobre el edificio donde se ubica ese elemento privativo y cuya superficie total se incrementa. De la misma manera, como indican las resoluciones mencionadas, por todas la de 7 de abril de 2006 o 12 de noviembre de 2014, en un régimen de propiedad horizontal de hecho, no es posible la segregación de nuevos elementos privativos sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal, por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene, tampoco es posible en un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho, proceder a la modificación de obra de su superficie construida, sólo en una de las fincas registrales segregadas, finca 2.990, –por el mero hecho de haber sido ya segregadas cuando no existía la ley de propiedad horizontal– sino que la modificación de obra habrá de hacerse en la finca registral del íntegro edificio (aunque sólo se cambie la superficie de la planta baja y planta sótano y se mantenga la misma superficie construida en las demás plantas, pero que implicara, en todo caso, un aumento de la superficie total construida del edificio), al igual y del mismo modo que se hace y exige en un edificio en régimen de propiedad horizontal de derecho. Por este motivo, para la modificación de la obra inscrita, deberá describirse en el título presentado, al menos, la edificación, su número de plantas, superficie de parcela ocupada y total de metros cuadrados construidos, conforme a los artículos 45 y ss. del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, acompañándose, además, si no existe licencia, conforme al artículo 52 de la mencionada norma, certificación técnica coincidente de la mencionada descripción y de fecha de terminación de la construcción, acreditación de que dicha fecha sea anterior al plazo previsto en la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante y acompañarse las coordenadas de georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación, conforme al artículo 202 LH y lo dispuesto en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Con la diligencia de fecha 11 de Marzo de 2019, se solicita “la descripción del edificio en su conjunto”, sin embargo, no resulta posible proceder a la declaración de una obra antigua, dado que, por un lado, las demás partes del edificio en su conjunto es titularidad, además de los comparecientes, de otra persona jurídica que no comparece o ratifica la escritura y ni siquiera en el acuerdo de la junta de propietarios inicialmente presentado constaba ningún acuerdo sobre una declaración de obra antigua del íntegro edificio. En consecuencia, por el principio de tracto sucesivo, conforme al Art. 20 de la Ley Hipotecaria, resulta necesario el consentimiento de los demás titulares del edificio para poder proceder a una modificación de su descripción. Por otro lado, además, no se acompaña a la descripción realizada en esta diligencia de 11 de marzo de 2019, ninguna certificación técnica del íntegro edificio totalmente coincidente con la descripción indicada en la propia diligencia o título, de conformidad con las exigencias del artículo 52 del RD 1093/1997, de 4 de Julio, ni por otra parte, se acredita la antigüedad del total edificio por certificación técnica alguna, siendo las certificaciones catastrales aportadas las relativas a los bajos y no al íntegro edificio. Además, las coordenadas de georreferenciación que se indican en la mencionada diligencia son las relativas a la total parcela catastral –177 m2–, y no a la porción de suelo ocupada por la edificación –que según la mencionada diligencia son 172,5 m2 en planta baja construida– y no son coincidentes en superficie según los datos del documento presentado, de conformidad con las exigencias del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. 4. Además, en la escritura presentada –donde se pretende, como hemos indicado, la realización de una modificación de obra mediante la modificación de la superficie total construida de un edificio exclusivamente en una finca independiente segregada de una propiedad horizontal de hecho y no sobre la finca matriz del edificio– se acompaña para acreditar “las coordenadas de georreferenciación del elemento independiente segregado de una propiedad horizontal de hecho”, una certificación catastral, de fecha 26 de septiembre de 2018, con unas coordenadas que hacen referencia a una superficie construida sobre el suelo diferente y distinta y, en consecuencia, no coincidente, de la superficie construida sobre el suelo del elemento privativo que se quiere inscribir. La certificación catastral que se acompaña indica una superficie de parcela de 177 m2 y una superficie construida de 236 m2. (164 m2 en planta baja y 72 m2 en sótano). Pues bien, no coinciden con la superficie que se pretende declarar del elemento privativo que indica que tiene una superficie total construida de 245,55 m2, correspondiendo 172,25 m2 a planta baja (94,8 m2 + 77,45 m2) y 73,3 m2 a sótano. Esto es, una edificación en planta baja, la que se supone porción de suelo ocupada por la edificación de 164 m2, según catastro, frente a una edificación en planta baja, la que se supone porción de suelo ocupada por la edificación de 172,25 m2, según el título. En consecuencia, las coordenadas catastrales aportadas no pueden ser correctas al no ser coincidentes la edificación sobre el suelo catastral con la edificación sobre el suelo según el título. Por lo que debe acompañarse un certificado de coordenadas coincidente con la porción de parcela ocupada por la edificación que se pretende declara en el título, como exige el artículo 202 LH. 5. Además, en el Registro está inscrita, la finca registral 2.990, como consistente en “casa botiga con sótano, despensa y otras dependencias, que mide 177,50 m2. No es posible saber cuáles de esos m2 corresponden a la casa botiga –planta baja sobre solar– y, por tanto, a solar, y cuales a sótano. Por otro lado, no consta ni en esta finca registral 2.990 ni en la finca matriz del edificio la superficie del solar. Pues bien,

ahora se pretende hacer constar que, al menos el solar es de 172,25 m² que es superficie de la planta baja que se apoya sobre el suelo y se declara en el título al describir la planta baja, por lo que no constando la superficie del suelo en la finca matriz y no pudiéndose identificar cual es la superficie del suelo tampoco en el elemento privativo inscrito, es necesaria la determinación de la superficie solar, conforme a los procedimientos y requisitos del artículo 199 o 201 LH y las Resoluciones de la DGRN, entre otras, de 13 de diciembre de 2017 y 13 de abril de 2018. 6. Además, por otro lado, en la escritura que se presenta de fecha 27 de septiembre de 2013, se dice textualmente en las estipulaciones que el compareciente, además de formalizar la obra nueva por antigüedad exclusivamente sobre una parte determinada segregada de “constituye el edificio en régimen de propiedad horizontal, en los términos contenidos en la parte expositiva de esta escritura”. Pues bien, siendo el compareciente exclusivamente titular registral del elemento segregado “planta baja y sótano” y existiendo titulares registrales diferentes de los demás elementos privativos segregados del edificio y del pendiente aún de segregar, es necesario su consentimiento para constituir el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio, conforme a las exigencias del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la LH. Además, debe mencionarse que edificio no está descrito en ningún momento en la escritura presentada inicial del año 2013 ni en la escritura de subsanación, conforme a las exigencias del principio de especialidad del artículo 9 de la LH y 51 RH, sino que en la escritura exclusivamente se hace referencia al elemento privativo segregado, finca registral 2990, “planta baja y sótano”. En este sentido, en la escritura se acompaña un acuerdo de la junta de propietarios del edificio, de fecha 24 de marzo de 2017, adoptado por los titulares de las partes de terminadas del edificio, donde se indica que el edificio nunca ha sido constituido formalmente en régimen de propiedad horizontal aunque cada una de las partes determinadas tiene una cuota de participación en el total edificio y que existen unos estatutos redactados en el año 2010, que, además, se modifican en este acuerdo de junta. Esta existencia de estatutos y cuotas de participación es de existencia extrarregistral, no estando inscrito el régimen de propiedad horizontal ni los estatutos ni acordándose ni aprobándose en la junta la constitución ni inscripción del régimen de propiedad horizontal del edificio. Por el contenido del acuerdo de junta se desprende que los titulares de las partes determinadas del edificio no quieren inscribir ninguna declaración de obra del edificio (aunque al autorizar las nuevas mediciones de la construcción de la planta baja y planta sótano estén modificando la superficie total construida del edificio, como hemos indicado anteriormente) ni inscribir la constitución formal del régimen de propiedad horizontal ni la modificación de los estatutos, ya existentes extrarregistralmente. Por ello, faltando la comparecencia y el consentimiento de todos los titulares registrales y no existiendo tampoco acuerdo de junta de los titulares registrales para la constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, no puede solamente el compareciente –titular sólo de una parte determinada del edificio– constituir el edificio en régimen de propiedad horizontal, como se indica expresamente en la escritura, conforme al principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la LH y los artículos 5 y concordantes de la Ley de propiedad horizontal y 392, 396, 397 y concordantes del CC. 7. Finalmente, además, en la escritura presentada, sobre exclusivamente la parte determinada segregada (elemento privativo de hecho) “planta baja y sótano, registral 2990, se procede a su división en régimen de propiedad horizontal, por parte de compareciente y se solicita su inscripción. Esta constitución de un régimen de propiedad horizontal del elemento privativo segregado de hecho, finca registral 2990, no está consentida por los demás propietarios del edificio en el acuerdo de junta. En el acuerdo de junta, acuerdo segundo, sólo le autorizan a “la modificación registral de la casa botiga con sótano a los efectos de que se incluyan las superficies reales de los dos locales existentes que se desarrollan en planta baja y sótano” pero no se le autoriza a la división ni constitución formal e inscripción de un régimen de propiedad horizontal, creando dos elementos privativos nuevos en el edificio, sobre la finca 2990, como se hace en el título presentado. Pero es que, adicionalmente, esta división horizontal de una parte de terminada de hecho de un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho requeriría, además, constituir e inscribir previamente y formalmente el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio, para poder, posteriormente, hacer a su vez, una división horizontal sobre uno de los elementos privativos, creando dos nuevos elementos privativos. Sobre una propiedad horizontal de mero hecho no puede constituirse, en unos de sus elementos privativos segregados, una propiedad horizontal formalmente, sin antes proceder a la regularización en propiedad horizontal formal del elemento privativo de hecho segregado de la finca matriz. No pueden constituirse nuevos elementos independientes en el edificio sin constituirlo en régimen de propiedad horizontal. Así se desprende de las resoluciones de la DGRN sobre el régimen de propiedad horizontal de hecho, entre otras, de fechas 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 26 de septiembre de 2002 o 7 de abril de 2006 y 17 de octubre de 2010 o de 27 de noviembre de 2013 o de 12 de noviembre de 2014 o 23 de junio de 1998 y de la propia naturaleza del artículo 396 del CC y los artículos 5 y concordantes de la Ley de Propiedad Horizontal. En conclusión, no parece conforme a la doctrina reiterada de la DGRN, aprovechar que un elemento privativo de un edificio ha sido registralmente segregado de su finca matriz y se ha constituido como finca registral independiente –por no existir en el momento en que se hizo esa segregación una ley de propiedad horizontal– para que como finca registralmente autónoma proceder a realizar operaciones de modificación de obra o constitución de régimen de propiedad horizontal con total independencia del edificio del que forma parte y se segregó. Todo ello conforme a la doctrina de la DGRN en las resoluciones mencionadas, entre otras, de fechas 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 26 de septiembre de 2002 o 7 de abril de 2006 y 17 de octubre de 2010 o de 27 de noviembre de 2013 o de 12 de noviembre de 2014 o 23 de junio de 1998, sobre el régimen aplicable a las propiedades horizontales de hecho. Toda esta problemática quedaría fácilmente aclarada si se regularizara la descripción (obra) del edificio y de sus plantas en régimen de propiedad horizontal de hecho, como indican las resoluciones de la DGRN indicadas. En otro caso, las fincas independientes de hecho ya segregadas de la matriz subsisten y pueden ser objeto de transmisión y/o gravamen –como indican esas las resoluciones mencionadas– pero su modificación con la creación de nuevos elementos independientes en el edificio requerirá someterse a los requisitos del régimen de propiedad horizontal, incluida la previa modificación de la descripción del edificio en caso de modificar superficie construida de alguna planta; o la creación del propio régimen de propiedad horizontal con necesidad de consentimiento de todos los titulares registrales de pisos o locales del edificio; para la creación de nuevos elementos independientes mediante constitución de subdivisiones horizontales sobre algún elemento privativo, como se pretende en las escrituras presentadas”. Con la diligencia ahora presentada de fecha 7 de mayo de 2019, se procede a distribuir una cuota del 26% que se dice en la diligencia corresponde a la planta baja del edificio por así venir establecida por la certificación catastral gráfica y descriptiva incorporada, entre los dos locales creados, atribuyendo a cada uno, una cuota del 10% y 16%. No sólo no subsanan los mencionados defectos sino que respecto a la misma diligencia, destacar que la redistribución de cuotas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirá, en primer lugar, la constitución del mismo en régimen de propiedad horizontal en virtud de un título constitutivo con los requisitos del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, algo que en el presente caso ya se ha

mencionado que no se ha procedido a realizar, y, posteriormente, que las cuotas así establecidas –y no por una certificación catastral– puedan estas ser modificadas con los requisitos establecidos para la modificación del título constitutivo de un edificio en régimen de propiedad horizontal, anteriormente mencionados. Conforme a lo expresado no se accede a la práctica de los asientos solicitados. No ha sido tomada anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. Contra esta calificación podrá (...) Palma, veintisiete de Mayo del año dos mil diecinueve. El registrador (firma ilegible). Fdo.: Jesús Sieira Gil.» III Contra la anterior nota de calificación, don David Fiol Busquets, notario de Alaró, interpuso recurso el día 21 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «– Necesidad del consentimiento de los demás titulares del edificio para proceder a una modificación de descripción y, constituir e inscribir previamente y formalmente lo que ya tiene de hecho en su Registro, esto es, el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio. – Necesidad de una certificación técnica del íntegro edificio, totalmente coincidente con la descripción indicada en la diligencia de 11 de marzo de 2019, señalando la antigüedad del total edificio. – Necesidad de indicar las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, no siendo suficiente por referencia a las de la total parcela catastral. Parte el registrador de una errónea interpretación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Efectivamente, este precepto se refiere al principio de tracto sucesivo, si bien, la interpretación del mismo no puede llevarnos a la necesidad de exigir el consentimiento de los demás titulares del edificio para modificar la descripción máxime cuando se ha celebrado una Junta de Propietarios del Edificio, con el carácter de extraordinaria y universal, en la cual se aprobó por unanimidad: – aceptar las mediciones realizadas en los dos locales de planta baja. – autorizar la modificación de la descripción registral de la casa botiga con sótano, a los efectos de que se incluyan las superficies reales de los dos locales (...), fijando en su caso las cuotas que libremente acuerde a cada uno de los dos locales – facultar a J. R. P. M. para comparecer ante notario y otorgar los documentos que sean necesarios hasta la total inscripción de las superficies rectificadas. Resulta curioso que la Junta de Propietarios, representada por el 100% de sus titulares, apruebe las mediciones presentadas a Junta, autorice la modificación de la descripción registral de la finca 2990, incluso permita a su propietario fijar las cuotas que se estimen oportunas para los dos locales, y dicho acuerdo –a juicio del registrador– no sea inscribible por falta de consentimiento del propietario del resto de elementos privativos no afectados. Sobre la base de la situación registral existente y el acuerdo de la Junta adoptado, no resulta necesario el consentimiento individualizado del resto de titulares del Edificio, puesto que tal y como señala la DGRN en Res de 7 Abril de 2006 no sería ni tan siquiera preciso el consentimiento unánime adoptado en Junta Universal –del que sí se dispone en la presente escritura–, ya que no se producen alteraciones materiales en los elementos comunes o en la estructura del edificio y no se modifican los coeficientes de forma que incidan en el quórum de votación. En el presente caso, es cierto que sí se modifican los coeficientes de votación, pero dicha modificación se realiza sobre la base del Acuerdo Unánime de la Junta de Propietarios en la que además se faculta al otorgante –en su doble condición de propietario afectado y Presidente de la Comunidad– para que pueda otorgar los documentos necesarios hasta la total inscripción de las superficies rectificadas. Por otra parte, el Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 3 en su calificación señala la necesidad de constituir e inscribir previamente y formalmente lo que ya tiene de hecho en su Registro, esto es, el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio. Se hace preciso recordar la doctrina de la Dirección General (especialmente la RDGRN de 7 de abril de 2006) relativa a las situaciones de hecho de propiedad horizontal anteriores a la Ley de 21 de Julio de 1960 y respecto de las cuales no se ha otorgado el título constitutivo. Ha afirmado la Dirección General que, tras la entrada en vigor de la citada Ley, para que los pisos y locales susceptibles de aprovechamiento separado puedan inscribirse como fincas independientes, es imprescindible que haya tenido acceso al Registro el título constitutivo de dicho régimen, sea otorgado por los propietarios que agoten las titularidades sobre el edificio, sea ordenado por una resolución judicial; lo que no cabrá ya en ningún caso es inscribir fincas independientes por vía de segregación. Por otra parte, ha permitido que se sigan practicando asientos tanto respecto de pisos y locales que habían tenido acceso al Registro por vía de segregación con anterioridad a la Ley, como respecto de partes de edificio que continuaban integradas en la finca matriz, en los términos del artículo 8.3 de la Ley Hipotecaria, al observar que la DT primera de la Ley, si bien ordena la aplicación de sus preceptos a las situaciones de hecho de propiedad horizontal, no impone la adecuación de la ordenación jurídica de los edificios a sus mandatos, sino tan solo la de sus estatutos en cuanto pudieran oponerse a la Ley. En este punto, se ha cumplido el mandato de la DG, esto es, aplicar la Ley de 1960 a la propiedad horizontal de hecho, en la medida que se ha obtenido el acuerdo de Junta para realizar las modificaciones oportunas. Es doctrina reiterada de la Dirección General (Res. 22 octubre de 1973, 24 septiembre de 1992 y 7 de abril de 2006) que la división material de uno de los elementos objeto de propiedad separada dentro de un edificio o complejo en régimen de Propiedad Horizontal supone una modificación del Título constitutivo de ésta y por tanto, queda sujeta a las exigencias legalmente impuestas para proceder a tal modificación, básicamente el acuerdo unánime de todos los propietarios que exige la Ley de Propiedad Horizontal. Habiendo cumplido con el requisito de la unanimidad exigido por la Ley no puede decaer la división material por el hecho de que, como ocurre en el presente caso, no esté constituido el régimen de Propiedad Horizontal. El régimen de Propiedad Horizontal existe desde el momento en que uno de los pisos o locales de un edificio susceptible de aprovechamiento independiente pasa a ser propiedad de un tercero distinto del que lo sea de los restantes (S.T.S. 19 febrero 1971, 25 de mayo 1984 y Res. 18 de julio de 1995 y 5 de julio de 1998) y así lo ha venido sancionando de manera expresa el artículo 2.b tras la reforma de que fue objeto por la Ley 8/1999 de seis de Abril, independientemente de que exista o no un título por el que formalmente se constituya. Finalmente, tal y como señala la Resolución de la D.G.R.N. de 12 de septiembre de 2005 la Ley de Propiedad Horizontal establecía la obligatoriedad de que las Comunidades sujetas a régimen de Propiedad Horizontal con anterioridad a dicha Ley adaptaran sus Estatutos a lo dispuesto en la misma en el plazo de dos años desde su entrada en vigor en lo que estuvieran en contradicción con sus preceptos. La Ley 8/1999 de 6 de abril de Reforma de la Ley de 1960 sobre Propiedad Horizontal, establece en su Disposición Adicional única establece que los Estatutos de las Comunidades de Propietarios se adaptaran en el plazo de un año a lo dispuesto en la misma. Por otra parte, del artículo 393 del Código Civil resulta la presunción de igualdad en las cuotas de todos los elementos de régimen de Propiedad Horizontal si no consta la adaptación estatutaria. Así pues, a las Propiedades constituidas con anterioridad a la Ley la determinación de la cuota será uno de los elementos a fijar. Ahora bien, no constando dicha adaptación, ello no puede ser impedimento para la división de los elementos privativos configurados en su día como Propiedad independiente y así inscritos en el Registro, teniendo en cuenta además que el propio Registro publicita la referencia catastral del resto de las fincas que componen la Propiedad Horizontal de Hecho (esto es, finca registral 1701 referencia catastral 9804002DD6890D0001QX; finca registral 7484 referencia catastral 9804002DD6890D0006TE; finca registral 13930 referencia catastral 9804002DD6890D0005RW; finca registral 6194 referencia catastral 9804002DD6890D0004EQ) en la que se incluye naturalmente la cuota en la Comunidad de

Propietarios, circunstancia que el Registrador puede comprobar perfectamente accediendo a la Oficina virtual del Catastro. Ha de traerse nuevamente a colación que la fijación de las cuotas del 10% y 16% a los dos nuevos elementos privativos, se realiza sobre la base del acuerdo unánime de propietarios y que la suma de ambos coeficientes unido al del resto de las fincas que conforman la Propiedad Horizontal de Hecho constituyen el 100% de la Comunidad. En consecuencia, la falta de Título formal constitutivo de la Propiedad Horizontal no puede afectar a la realización de actos dispositivos respecto de elementos privativos independientes. En segundo lugar, el Registrador en su nota de calificación ve como absolutamente necesario acompañar a la descripción del edificio incluida en la diligencia de 11 de marzo de 2019, certificación técnica del íntegro edificio totalmente coincidente con la descripción indicada, y acreditación de la antigüedad del total edificio. En este punto, el recurrente quiere hacer ver a la DG que el otorgante de la diligencia se limitó a describir el total edificio sobre la base de las diferentes inscripciones registrales (esto es, fincas registrales, 1701-6194-13930-7484) no se modifica superficie alguna de lo que consta en el registro de la Propiedad respecto a las mismas y, respecto a la planta baja (finca registral 2990) –que es la única que se modifica–, consta unido a la escritura un certificado de técnico en el que se recogen las superficies de los dos locales y su antigüedad, dando así cumplimiento a las exigencias legales. En tercer lugar, el Registrador suspende la inscripción por falta de coincidencia de la superficie ocupada –según técnico– con la que resulta de la certificación catastral incorporada. Es cierto como indica la Resolución de 7 de febrero de 2017, que, “para inscribir cualquier edificación terminada, 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. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones ‘antiguas’ o aparentemente ‘prescritas’, también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la citada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015. Asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello”. En nuestro caso, la escritura cumple estrictamente con el artículo 202 de la LH al remitirse en cuanto a las coordenadas de la edificación a las que constan en Catastro respecto a la parcela o solar, esto es, ciento setenta y siete metros cuadrados (177,00 m²). El Registrador alega como defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella, según la descripción que figura en el título (172,25 m²=94,80+77,45 m²), y la que resulta de las coordenadas aportadas (177 m²). Olvida el Registrador que a la superficie ocupada, esto es, 172,25 m², hay que sumarle los 5,25 m² de patio comunitario que darían un total de 177,50 m² y, es aquí, donde el recurrente quiere hacer varias advertencias: 1. Según se desprende de la nota registral, la finca 2990 consta inscrita con una superficie de 177,50 m², correspondientes a la superficie del solar, ya que al tratarse de la planta baja del edificio y no constar ninguna otra superficie, la única interpretación posible es que corresponden a la cabida del solar, siendo ésta totalmente coincidente con la superficie solar en el Catastro. 2. Catastralmente, la superficie ocupada por la edificación es de 164 m² (72+92), si bien, en el propio cuerpo de la escritura y, sobre la base de un certificado de arquitecto se amplía la superficie ocupada en planta baja, pasando de los 164 m² (catastrales) a 172,25 m² (según técnico). Si a este incremento de 8,25 m² se añaden los 5,25 m² de patio comunitario –que olvida el Registrador–, el resultado es de 177,50 m². Es conocedor por cualquier operador jurídico que las certificaciones catastrales redondean siempre a la unidad. Ergo 177,50-0,50=177 m². Consecuentemente, la edificación resulta estar ubicada dentro de los límites catastrales. En ese sentido, merece recordar una resolución de la DG que resolvió un asunto similar, esto es, la Resolución de 7 de febrero de dos mil diecisiete señalando que: “la diferencia de metros que ocasiona el debate se encuentra identificada en la escritura como ‘patio’; que esta discrepancia, además, se produce entre la superficie expresada alfanuméricamente en la propia certificación catastral y la que resulta de la representación en formato GML obtenido de la misma, lo que es revelador de que esa superficie de 3 metros cuadrados (patio) es la que ha dejado de computarse a efectos catastrales en la certificación; y, en definitiva, que existe una total identidad entre la descripción de la edificación en el título y la de la certificación catastral que contiene la geometría del edificio, que es la que accederá’ al Registro conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.”» IV El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 27 de junio de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 20 y 202 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 1, 3, 5 y la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; los artículos 392, 396 y 397 del Código Civil; 45, 46, 49, 50, 52 y 55 del Real Decreto 1093/1997 del 4 de julio por el cual se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril y 23 de junio de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 17 de octubre de 2010, 27 de noviembre de 2013, 12 de noviembre de 2014, 7 de febrero y 13 de diciembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 14 de mayo de 2019. 1. En el presente expediente se plantea ante este Centro Directivo la forma de proceder a la división de un elemento de un edificio –consistente en planta baja y sótano– integrada en régimen de propiedad horizontal de hecho, al encontrarse segregada de una finca registral relativa a un edificio que no ha sido

formalmente constituido en tal régimen. Adicionalmente, se plantea además como reflejar tabularmente el incremento de la superficie construida de la planta baja y planta sótano del edificio, que se encuentran inscritos, en la mencionada finca segregada en régimen de propiedad horizontal de hecho. 2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en Resoluciones, entre otras, de fechas 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 26 de septiembre de 2002 o 7 de abril de 2006 que el régimen de propiedad horizontal existe desde que «los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas aun cuando todavía no se haya formalizado e inscrito la constitución del régimen». Asimismo, las Resoluciones de 17 de octubre de 2010 o 27 de noviembre de 2013 destacan que «cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo», como menciona en la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre propiedad horizontal y se desprende de su propio artículo primero. En el presente expediente se pretende, en primer lugar, aumentar los metros cuadrados inscritos de la planta baja y de la planta sótano de un edificio, ocupando esas plantas todo un elemento privativo de una propiedad horizontal de hecho, finca registral 2.990, aumentándose la superficie declarada en cada planta. Conforme a la doctrina mencionada resulta necesario previamente, como en todo régimen de propiedad horizontal formalmente constituido, proceder a la modificación de obra de esas dos plantas en la finca registral del edificio, finca registral 1.701, del que se quiere modificar la superficie inscrita de su planta sótano y su planta baja. No es posible hacer una modificación de obra con aumento de superficie construida de las plantas exclusivamente en la finca registral del elemento privativo –por el hecho de ser una finca registral segregada y constituida en régimen de propiedad horizontal de hecho– y no sobre la finca registral del edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho, cuya superficie total construida del edificio, por incremento de planta baja y planta sótano, necesariamente se debiere modificar. Como se recoge en las Resoluciones mencionadas, en un régimen de propiedad horizontal de hecho, no es posible la segregación de nuevos elementos privativos sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal, por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene, y tampoco es posible en un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho, proceder sólo en una de las fincas registrales segregadas –finca registral 2.990– a su división material y a la modificación de obra alterando su superficie construida, por el mero hecho de haber sido ya segregadas cuando no existía la Ley sobre propiedad horizontal. La modificación de obra habrá de hacerse en la finca registral del íntegro edificio 1.701, aunque sólo se cambie la superficie de la planta baja y planta sótano y se mantenga la misma superficie construida en las demás plantas dado que implica, en todo caso, un aumento de la superficie total construida del edificio, del mismo modo que se exige en un edificio en régimen de propiedad horizontal de derecho. Conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, esta modificación de superficie construida, como toda modificación de obra inscrita, deberá describirse en el título presentado al menos la edificación total del edificio, su número de plantas, superficie de parcela ocupada y total de metros cuadrados construidos, conforme a los artículos 45 y concordantes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, acompañándose, además, si no existe licencia, conforme al artículo 52 de la mencionada norma, de la certificación técnica exigida en el apartado a) totalmente coincidente de la mencionada descripción del íntegro edificio y que no resulta realizada en el presente expediente, al ser insuficiente y no coincidente la certificación técnica exclusiva del elemento privativo segregado o la certificación catastral gráfica y descriptiva exclusiva del elemento privativo segregado donde no consta descripción del íntegro edificio y que es el objeto de modificación por obra antigua, así como de la fecha de terminación de la construcción del edificio, acreditación de que dicha fecha sea anterior al plazo previsto en la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante, conforme al apartado b). Adicionalmente, debe acompañarse las coordenadas de georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria y lo dispuesto en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. En relación también a esta última cuestión de las coordenadas de georreferenciación de la porción del suelo ocupada por la edificación, se pretende declarar la nueva superficie de la planta baja con un certificado de un técnico (172,5 metros cuadrados de la planta baja o 177 metros cuadrados si se añade el patio común) y no con la superficie indicada en la certificación catastral (164 metros cuadrados) gráfica y descriptiva, por considerarse errónea, aunque si se pretende utilizar esta certificación catastral para justificar las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la planta baja de la edificación. Por tanto, se pretende utilizar las coordenadas del solar de la certificación catastral y por relación/referencia quedar justificadas las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, aunque tenga esta edificación catastral una superficie diferente a la que se pretende declarar en la escritura. No sólo ello no es posible al no coincidir superficies construidas sino es que, además, esta misma certificación catastral contienen también expresamente unas coordenadas de la edificación con una superficie construida diferente a la declarada en la escritura para cumplir con el requisito del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Además, se omite que ni en los elementos privativos de hecho ni tampoco en la finca matriz del edificio (registral 1.701) donde debe practicarse la declaración de obra del edificio, consta superficie de solar inscrita, por lo que deberá antes inscribirse su superficie solar y sus coordenadas por los procedimientos legalmente establecidos de acuerdo con la doctrina reiterada de este Centro Directivo en sus Resoluciones de fechas 13 de diciembre de 2017 y 13 de abril de 2018. Una vez reflejada tabularmente la medida superficial del solar por los procedimientos legalmente establecidos será cuando podrá calificarse la ubicación de la obra que se pretende rectificar en relación al suelo donde se asienta. Por tanto, no resulta coherente ni justificado que se quieran utilizar las coordenadas del solar de la certificación catastral para en relación/referencia fijar las coordenadas de la construcción declarada, cuando en la misma certificación catastral tenemos las coordenadas de la edificación distintas de las alegadas. Las coordenadas de la edificación, según Catastro reflejan 164 metros cuadrados, como la edificación declarada en el título son 172,5 metros cuadrados de la planta baja o 177 metros cuadrados en caso de computar el patio común como afirma el propio recurrente, siendo evidente la contradicción anteriormente apuntada. En consecuencia, no podemos prescindir y omitir las coordenadas de la edificación de la certificación catastral, como pretende el recurrente, y sin embargo pretender establecer la georreferenciación por relación a las del solar, porque en estos casos la certificación catastral ya indica expresamente las coordenadas de la edificación y no es posible obviarlas, como se deduce en la Resolución de este Centro Directivo de 7 de febrero de 2017 o de 14 de mayo de 2019, donde, para todos estos casos de georreferenciación por relación de la porción ocupada por la edificación menciona que será válido cuando «no se especifiquen las coordenadas concretas de aquellas –las de las edificaciones–», en la misma certificación. En conclusión, esta declaración de obra con modificación de superficie inscrita que debe recaer, como se ha dicho, sobre la finca matriz del edificio, finca registral 1.701, debiendo realizarse de la misma manera que en un edificio en régimen de propiedad horizontal formalmente constituida, es decir, con el consentimiento de todos los titulares de las distintas partes determinadas segregadas de la finca matriz. No siendo suficiente únicamente el consentimiento del titular

registral de la finca segregada 2.990, de conformidad con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. No resulta, en consecuencia, en el presente expediente posible proceder a inscribir la declaración de la obra antigua dado que, además de lo anteriormente mencionado sobre la insuficiencia de la certificación técnica catastral y su contenido y descripción, el íntegro edificio no es de titularidad registral exclusivamente de los comparecientes en la escritura. Los elementos independientes de hecho o las partes determinadas del edificio en su conjunto son titularidad, además de los comparecientes de otra persona jurídica que no comparece o ratifica la escritura y en el acuerdo de la junta de propietarios de hecho que se presentaba inicialmente no constaba ningún consentimiento sobre una declaración de obra antigua del íntegro edificio, finca registral 1.701, y su posterior constitución en régimen de propiedad horizontal por lo que resulta necesario el consentimiento de los demás titulares del íntegro edificio para poder proceder a una modificación de la descripción constructiva de la finca matriz 1.701 y su posterior constitución en régimen de propiedad horizontal. La necesidad de consentimiento de todos los titulares registrales de los elementos independientes de hecho y segregados del edificio descrito inicialmente en la finca registral 1.701 resulta necesario no sólo para proceder a la declaración de obra antigua sino también para poder configurar el edificio en régimen de propiedad horizontal. 3. En el presente expediente se pretende, después de modificar la superficie construida de su planta baja y sótano, dividir el elemento segregado o independiente de hecho y en régimen de propiedad horizontal de hecho, finca registral 2.990, en dos porciones y constituir las a su vez en régimen de propiedad horizontal. Con carácter previo conviene destacar que en la escritura inicial se indica literalmente en las estipulaciones que el compareciente, además de formalizar la obra nueva por antigüedad exclusivamente sobre una parte determinada segregada de «constituye el edificio en régimen de propiedad horizontal, en los términos contenidos en la parte expositiva de esta escritura». Pues bien, siendo el compareciente exclusivamente titular registral del elemento segregado «planta baja y sótano» (finca registral 2.990) y existiendo titulares registrales diferentes de los demás elementos privativos segregados del edificio y del pendiente aún de segregarse, es necesario su consentimiento para constituir un régimen de propiedad horizontal sobre el edificio, conforme a las exigencias del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Además debe afirmarse que ninguna de los posibles elementos independientes del edificio, con su número de orden y cuotas están descritas en ningún momento en la escritura presentada inicial del año 2013 ni en la escritura de subsanación o diligencias posteriores, conforme a las exigencias de la ley de propiedad horizontal, artículos 1 y 5, o 396 del Código Civil y del principio de especialidad del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, sino que en la escritura exclusivamente se hace referencia al elemento privativo segregado, finca registral 2.990, «planta baja y sótano». Por tanto, el defecto debe ser también confirmado al faltar el consentimiento de todos los titulares registrales o en su caso el acuerdo de junta de los titulares registrales para la constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, no pudiendo solamente el compareciente –titular sólo de una parte determinada de hecho del edificio– constituir el edificio en régimen de propiedad horizontal, como se pretende en la escritura objeto de calificación. 4. Además en el presente expediente se pretende a su vez y afectando exclusivamente a la parte determinada segregada «planta baja y sótano» (finca registral 2.990) proceder a su división en dos partes determinadas y constituir las a su vez en régimen de propiedad horizontal formando una especie de subcomunidad. Esta constitución de un régimen de propiedad horizontal del elemento privativo segregado de hecho no está consentida en ningún momento tampoco por los demás propietarios del edificio, ni en el acuerdo de junta de hecho que se acompaña, donde sólo se autoriza a una modificación sobre una finca registral 2.990 como parte segregada independiente, pero no a una modificación descriptiva sobre la finca registral del íntegro edificio (finca registral 1.701) ni tampoco para constituir régimen de propiedad horizontal alguno. Pero es que adicionalmente, esta división horizontal de una parte de terminada de hecho de un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho requeriría, además de constituir e inscribir previamente y formalmente el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio para poder, posteriormente, configurar a su vez una división horizontal sobre uno de los elementos privativos, creando dos nuevos elementos privativos. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, Resoluciones de 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de y 23 de junio de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 17 de octubre de 2010, 27 de noviembre de 2013 o 12 de noviembre de 2014 que sobre una propiedad horizontal de mero hecho no puede constituirse, en uno de sus elementos privativos segregados, una propiedad horizontal formalmente sin antes proceder a la regularización en propiedad horizontal formal del elemento privativo de hecho segregado de la finca matriz. No pueden constituirse nuevos elementos independientes en el edificio sin constituirlo en régimen de propiedad horizontal. Esta misma doctrina, en especial, Resoluciones de 7 de abril de 2006 o 12 de noviembre de 2014, establece que a un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho le es de aplicación, la normativa sobre propiedad horizontal, como se indica en la nota de calificación y el recurrente reconoce expresamente. Pero no se debe confundir la no necesidad de constituir el régimen de propiedad horizontal para estas situaciones de hecho, y permitir realizar actos dispositivos sobre los elementos privativos «de hecho» ya segregados de la finca matriz, con la necesidad de deber constituir el régimen de propiedad horizontal cuando sobre los elementos privativos «de hecho» no se van a realizar actos dispositivos sino operaciones de segregación o división, esto es, actos de modificaciones hipotecarias, como en el presente caso donde se divide el elemento privativo de hecho en dos partes y se pretende configurarlas, exclusivamente a ellas, en régimen de propiedad horizontal y no así al resto de partes determinadas segregadas del edificio. Tal pretensión no es conforme a la doctrina de este Centro Directivo, bajo pretexto que un elemento privativo de un edificio ha sido registralmente segregado de su finca matriz y se ha constituido como finca registral independiente –por no encontrarse en vigor en el momento en que se practicó tal segregación una ley de propiedad horizontal– para que como finca registralmente autónoma proceder a realizar operaciones de modificación de obra o constitución de régimen de propiedad horizontal con total independencia del edificio del que forma parte y del que se segregó. En conclusión y conforme a la doctrina consolidada de este Centro Directivo debe confirmarse que toda constitución de un régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la ley de propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración «ex novo» de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido. En consecuencia, se debe destacar que no sólo es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las distintas partes del edificio, sino que debe describirse adecuadamente cada uno de los elementos independientes que se crean, con determinación expresa de su número de orden y de la cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal en el título constitutivo de todos y cada uno de los distintos elementos privativos que se crean, como se ha mencionado. Por este motivo, la determinación de las cuotas de participación en régimen de propiedad horizontal de cada uno de los elementos privativos respecto del total del edificio deberá determinarse en el título constitutivo de propiedad horizontal, conforme exige el artículo 5 de su norma reguladora, sin poder configurarse por lo que determine, como pretende el recurrente, por lo que se

determine en la base de datos del catastro «accediendo a la oficina virtual del catastro». Con la diligencia de fecha 7 de mayo de 2019 se procede a distribuir una cuota del 26%, que no consta inscrita ni en ningún título constitutivo de régimen de propiedad horizontal, y que se dice en la diligencia corresponde a la planta baja del edificio, por así venir establecida por la certificación catastral gráfica y descriptiva incorporada entre los dos locales creados, atribuyendo a cada uno una cuota del 10% y 16% respectivamente. La redistribución de cuotas de un edificio en régimen de propiedad horizontal requerirá, en primer lugar y como se ha apuntado anteriormente la constitución del mismo en régimen de propiedad horizontal en virtud de un título constitutivo con los requisitos del artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, algo que no se ha procedido a realizar, con la determinación de todas las cuotas de todos los elementos privativos –que necesariamente deben sumar 100%–. Posteriormente, las cuotas así establecidas en el título constitutivo podrán ser modificadas o redistribuidas con los requisitos establecidos en la norma reguladora del régimen de propiedad horizontal. En ningún caso podrán ser determinadas tan sólo las cuotas de dos elementos privativos de todos los elementos que pueden configurar un régimen de propiedad horizontal y proceder a su determinación por lo que se indica en una certificación catastral gráfica y descriptiva como resulta del presente expediente. Será por tanto necesario el consentimiento de todos los propietarios del edificio para constituir el régimen de propiedad horizontal y fijar las cuotas de participación de todos los elementos privativos, cuya modificación, salvo previsión estatutaria expresa, deberá constar con el consentimiento de todos los titulares del edificio en régimen de propiedad horizontal sin que pueda realizarse unilateralmente por el titular de una parte privativa de hecho ni configurar o determinar dicha cuota de participación por remisión a lo que se determine en una certificación catastral gráfica y descriptiva. 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, 5 de septiembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15773.pdf>

- R. 05-09-2019.- 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.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019, sobre la adjudicación directa. R. 05.09.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Soria-1) (BOE 04.11.2019).

Resolución de 5 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 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 22 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: 42162331225P. N.º entrada: 1219/2019. N.º Diario: 99. N.º asiento: 3121/0. Fecha calificación: 09-05-2019. 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. – Con fecha veintidós 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 Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria, subasta número S2018R4786003004, y mandamiento de cancelación de cargas de 20-02-2019, habiendo sido practicado en este Registro asiento de presentación número 3121 del Diario 99. – Se relaciona la celebración de subasta el 05-07-2018 sin decir su resultado y se continua su tramitación mediante el procedimiento de ejecución directa el 16-01-2019. Fundamentos de Derecho. – 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 05/07/2018, 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 los artículos 107, 109 y 112 del RGR debe procederse a la adjudicación de los bienes a favor de la Hacienda Pública o si éste no se acuerda, al inicio de un nuevo procedimiento de enajenación mediante subasta; todo ello sin perjuicio [sic] de la posibilidad de que la Administración [sic] 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 9 de mayo de 2019. La Registradora (firma ilegible), 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 13 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 9 de mayo de 2019 relativa a la certificación del acta de adjudicación de fecha 20 de febrero de 2019 emitida por la AEAT (Mesa de Subastas de Castilla y León. Expediente de enajenación S2018B4786003004) y presentada por los adjudicatarios para su inscripción (asiento de presentación 3121 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 27 de mayo de 2019. –II– La calificación recurrida deniega la inscripción de la adjudicación directa de un inmueble (sola en Sotillo del Rincón [...] 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 la diligencia de embargo 42162331225P) 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 tramites 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. 3. 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: “2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que el registrador pueda calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que el registrador ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, el registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el art. 62.1 e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública 'ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido'. Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador, es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez.” 4. 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 autotutela 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 3.a y 4.a 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 lúe 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 9 de mayo 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 del solar en Sotillo del Rincón (Soria) de fecha 20 de febrero de 2019 emitida por la AEAT (Mesa de Subastas de Castilla y León) recaída en el expediente de enajenación S2018R4786003004.» IV La registradora de la Propiedad de Soria número 1, doña María Isabel de Salas Murillo, emitió informe en defensa de la nota el día 19 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 5

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 3.344 euros y fue adjudicado a don E. J. T. C. por 1.205 euros. La registradora suspende la inscripción al entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicitada 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 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 la registradora cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor el día 30 de octubre de 2018 en que se celebró la subasta y se abrió el procedimiento de

adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido y de sus trámites esenciales, y siendo estos extremos unos de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacierto jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el Preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminando la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concudiese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. Tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a

la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que es lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello 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 o 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe 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 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 3.344 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad de 1.205 euros, es decir el 36,03% 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. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 5 de septiembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15774.pdf>

- R. 06-09-2019.- R.P. Benavente-Puebla de Sanabria.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO. MENORES E INCAPACITADOS: NOMBRAMIENTO DE DEFENSOR JUDICIAL POR CONFLICTO DE INTERESES.** Se trata de una escritura de adjudicación de herencia; «el causante, de vecindad civil catalana, falleció intestado y deja viuda y dos hijas menores de edad; otorga la escritura la viuda en su propio nombre y derecho y en representación de sus hijas en ejercicio de la patria potestad; la finca objeto del expediente, está inscrita en el Registro con carácter ganancial; la compareciente manifiesta que se trata de un error, pues su matrimonio se había regido desde el primer momento por el régimen legal supletorio de separación de bienes por aplicación de los puntos de conexión previstos en el art. 9.2 C.c., solicitando por tanto del Registro, que en cuanto fuera procedente se subsane el error». La registradora estima necesario el nombramiento de defensor judicial. En efecto, dice la Dirección que, como se deduce con claridad de los arts. 1.3 y 40.d LH, «la rectificación solicitada de la inscripción exige el consentimiento de su titular o, en su defecto, una resolución judicial en procedimiento seguido contra este titular registral»; en este caso «hay un conflicto de intereses entre la madre y sus hijas representadas, ya que el carácter ganancial o privativo de los bienes afecta a la determinación del contenido de la masa hereditaria; [...] por lo tanto, de conformidad con los arts. 236-20 y 224-1 C.c.Cat., para proceder a la rectificación solicitada, será preciso el nombramiento de defensor judicial que actúe en representación de las menores». R. 06.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria) (BOE 04.11.2019).

Resolución de 6 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 Benavente-Puebla de Sanabria, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia. En el recurso interpuesto por doña M. P. F. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria, doña Consuelo Canella Díaz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de L'Atmella de Mar, don Andrés Valdés Segura, el día 11 de diciembre de 2018, se otorgaron las operaciones particionales causadas por la sucesión intestada de don L. G. V. El causante falleció el día 5 de julio de 2018, siendo vecino civil catalán, y dejando viuda –doña M. P. F.– y dos hijas de su matrimonio, que eran menores. Ocurrió el óbito intestado, por lo que en acta de declaración de herederos abintestato ante el mismo notario, de fecha 29 de noviembre de 2018, se procedió a declarar herederas a sus dos hijas sin perjuicio del usufructo universal de Derecho foral catalán a favor de la viuda. Al otorgamiento de la escritura compareció la viuda en su nombre y en representación de sus hijas menores en ejercicio de la patria potestad. Interesa a efectos de este expediente, que entre los bienes de inventario, figuraba una finca, de la que se hacía constar que, si bien aparecía inscrita en el Registro con carácter ganancial, la compareciente manifestaba que se trataba de un error, pues su matrimonio se había regido desde el primer momento por el régimen legal supletorio de separación de bienes por aplicación de los puntos de conexión previstos en el artículo 9.2 del Código Civil, solicitando por tanto del Registro, que en cuanto fuera procedente se subsanase el error. II Presentada el día 24 de abril de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral (art. 18 Ley Hipotecaria). I. Hechos. – El 24/04/2019, a las 11:05 horas, bajo el asiento 1252 del Diario 123, se presenta copia de la escritura otorgada el once de diciembre del año dos mil dieciocho ante el/la Notario de L'Ametlla de Mar, Don Andrés Valdés Segura, número 921/2.018 de protocolo. Fundamentos de Derecho. I. Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria 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. II. Defectos que impiden la práctica de los asientos solicitados: La finca registral 8068 de Santa Cristina de la Polvorosa, figura inscrita a favor de los esposos M. P. F. y L. G. V., con carácter ganancial, sin que pueda modificarse dicho carácter por la simple manifestación de uno de los cónyuges, siendo necesaria, al haber fallecido uno de los esposos, la intervención de los herederos del fallecido, que ratifiquen dicha modificación. En el presente caso, al ser los herederos menores de edad sujetos a patria potestad y, dado el conflicto de intereses existente entre ellos y su madre, debe procederse, de conformidad con el artículo 236-20 del Código Civil de Cataluña, al nombramiento de “defensor judicial” establecido en el artículo 224-1 del mismo cuerpo legal. III. La presente nota de calificación se expide, por duplicado, para su notificación al presentador del documento, y al Notario o Funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria 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. Parte dispositiva: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de derecho reseñados. 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado. 3.º Prorrogar el asiento de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Consuelo Canella Díaz registrador/a de Registro Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria a día veintiuno de mayo del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. F. interpuso recurso el día 26 de junio de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: Primero.–Que, tal y como se desprende de la escritura cuya inscripción se solicita, nos hallamos ante un claro error que ya se cometió en la escritura de compraventa que otorgaron la recurrente y su difunto esposo ante el notario de Benavente el día 4 de julio de 2008, el cual se pretende subsanar en la actualidad. Segundo.–Si bien el matrimonio fue contraído en la localidad de Santa Cristina de Polvorosa, y consiguientemente, inscrito en ese Registro Civil, se debe manifestar que los cónyuges en el momento de contraer matrimonio ya residían en el término de Montroig del Camp (Tarragona), constando empadronados en la misma el causante el día 3 de diciembre de 2002 y la recurrente el día 11 de febrero de 2005. Teniendo en cuenta que contrajeron matrimonio el día 30 de septiembre de 2006, ya estaban empadronados en Cataluña antes de la celebración del matrimonio. Además, don L. G. V. ostentaba la vecindad civil foral catalana al haber nacido en Reus, y haber residido siempre en Cataluña, y la residencia del matrimonio siempre ha sido desde la celebración del matrimonio en Cataluña, donde nacieron sus hijas (se acreditan estos extremos). El hecho de afirmar que el matrimonio se ha regido desde el primer momento por el régimen supletorio de separación de bienes, viene amparado por el artículo 9.2 del Código Civil, y dado que los dos primeros puntos de conexión (ley personal común de los cónyuges al tiempo de celebración del matrimonio y ley personal o residencia de cualquiera de ellos elegida en documento auténtico) no se dan, lo será la ley de residencia habitual común de los cónyuges inmediatamente posterior a la celebración del matrimonio, lo que determina que el régimen supletorio sea el de separación de bienes. IV Mediante escrito, de fecha 8 de julio de 2019, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificado el recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, no se ha recibido alegación alguna. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9.2 del Código Civil; 1, 3, 16, 18, 20, 38, 40.d), 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 224-1 y 236-20 del Código Civil de Cataluña, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 21 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero y 7 de mayo de 2012, 28 de enero y 14 de mayo de 2013, 7 de julio de 2015, 20 de julio de 2016 y 13 de febrero 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: el causante de vecindad civil catalana, falleció intestado y deja viuda y dos hijas menores de edad; otorga la escritura la viuda en su propio nombre y derecho y en representación de sus hijas en ejercicio de la patria potestad; la finca objeto del expediente, está inscrita en el Registro con carácter ganancial; la compareciente manifiesta que se trata de un error, pues su matrimonio se había regido desde el primer momento por el régimen legal supletorio de separación de bienes por aplicación de los puntos de conexión previstos en el artículo 9.2 del Código Civil, solicitando por tanto del Registro, que en cuanto fuera procedente se subsane el error. La registradora señala como defecto que no puede modificarse dicho carácter por la simple manifestación de uno de los cónyuges, siendo necesaria, al haber fallecido uno de los esposos, la intervención de los herederos del fallecido, que ratifiquen dicha modificación y que al ser los herederos menores de edad sujetos a patria potestad y, dado el conflicto de intereses existente entre ellos y su madre, debe procederse, de conformidad al nombramiento de defensor judicial. La recurrente alega lo siguiente: que se trata de un claro error que ya se cometió en la escritura de compraventa que otorgaron la recurrente y su difunto esposo y que ahora se pretende subsanar; que los dos primeros puntos de conexión del artículo 9.2 del Código Civil no se dan, y lo será la ley de residencia habitual común de los cónyuges inmediatamente posterior a la celebración del matrimonio, lo que determina que el régimen supletorio sea el de separación de bienes de Cataluña. 2. Previamente hay que decir, en primer lugar, que en la calificación no se cuestiona ni pone en duda el régimen económico del matrimonio que existía entre el causante y la recurrente según las afirmaciones de ésta en la escritura calificada. Lo que se ha señalado es la necesidad de la concurrencia de todos los interesados –la viuda y los herederos– para la subsanación del error cometido. En segundo lugar, que como sostiene la recurrente el error deviene no de la inscripción practicada sino del título que la causó en su día, en el que se hizo constar un régimen económico distinto del citado régimen legal supletorio de separación que tenían los cónyuges. El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Consecuentemente con este principio básico hipotecario, el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria determina que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial (...)». Como se deduce con toda claridad de los preceptos transcritos, la rectificación solicitada de la inscripción exige el consentimiento de su titular o, en su defecto, una resolución judicial en procedimiento seguido contra este titular registral. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se

declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados. Cuando una calificación ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su art. 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita. En conclusión, no es posible rectificar el Registro sin el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la inscripción de la rectificación o sin demandar a aquellos judicialmente, y ello con independencia de que la práctica de la inscripción sea acertada o errónea tal y como alega la recurrente, cuestión que no puede ventilarse en el presente recurso sino en el correspondiente procedimiento judicial y de conformidad con la previsión del artículo 40 de la Ley Hipotecaria; no se puede llevar a cabo la rectificación del contenido del Registro sin que conste el consentimiento del titular registral a dicha rectificación o, en su defecto, aportación de la oportuna resolución judicial firme. Este Centro Directivo ha recordado en numerosas ocasiones (por todas, Resolución de 20 de julio de 2016), que uno de los pilares de nuestro sistema hipotecario lo constituye el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que supone que, extendido un asiento, la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, precisándose para su rectificación, bien el consentimiento de los titulares, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo (Resoluciones de 23 de noviembre de 1998 y 28 de julio de 1999). Junto al anterior se sitúa el principio de titulación auténtica que exige para cualquier modificación, objetiva o subjetiva, de la titularidad de una finca inscrita, que conste en documento público y el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), según el cual, para que pueda acceder al Registro cualquier modificación objetiva o subjetiva que afecte a un asiento registral es preciso que previamente conste inscrito el derecho de la persona que realice dicha modificación. Finalmente, el principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) extiende a todos los efectos legales la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo. Como corolario, el principio de rectificación de los asientos registrales, o su cancelación, exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria). En definitiva, la combinación de los mencionados principios registrales implica que la rectificación del contenido del Registro o la anulación de un asiento registral exige, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. 3. Así pues, el consentimiento del titular fallecido debe suplirse por el de sus herederos, pero en el supuesto de este expediente, aunque la viuda actúa en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de sus hijas menores de edad, en ejercicio de la patria potestad, hay un conflicto de intereses entre la madre y sus hijas representadas, ya que el carácter ganancial o privativo de los bienes, afecta a la determinación del contenido de la masa hereditaria de los bienes y no cabe que sea decidido unilateralmente por la viuda interesada en la herencia. Por lo tanto, de conformidad con los artículos 236-20 y 224-1 del Código Civil de Cataluña, para proceder a la rectificación solicitada, será preciso el nombramiento de defensor judicial que actúe en representación de las menores, para prestar el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la rectificación de la inscripción. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de septiembre de 2019.-El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15775.pdf>

- R. 06-09-2019.- R.P. Santa Coloma de Farners.- **HERENCIA: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO JUDICIAL: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** «El objeto de este expediente consiste en dilucidar nuevamente si es inscribible una resolución judicial dictada en procedimiento seguido frente a los herederos desconocidos e inciertos del titular registral [en acción declarativa de dominio por usucapión] cuando no consta el nombramiento e intervención de un administrador o defensor judicial de la herencia yacente, ni ha sido emplazado ningún interesado». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores y desestima el recurso porque el llamamiento a los desconocidos herederos ha sido genérico y no se ha nombrado defensor judicial; el recurrente alegaba que desde la última inscripción habían transcurrido 131 años; pero la Dirección recuerda que el procedimiento adecuado para tales supuestos es el de reanudación de tracto sucesivo interrumpido del art. 208, en relación con el 203, LH. 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, ver R. 04.04.2013. R. 06.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners) (BOE 04.11.2019).

Resolución de 6 de septiembre 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 Santa Coloma de Farners a inscribir una sentencia firme en procedimiento seguido contra los ignorados herederos del titular registral de una participación indivisa. En el recurso interpuesto por doña N. P. C., abogada, en nombre y representación de doña M. C. H, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, doña María Elisa Andrés Romero, a inscribir una sentencia firme en procedimiento seguido contra los ignorados herederos del titular registral de una participación indivisa. Hechos I En testimonio expedido el día 20 de marzo de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Santa Coloma de Farners, en el procedimiento ordinario número 154/2018, en el que, resumidamente, se contenía el ejercicio de la acción declarativa de dominio por usucapión sobre una décima parte indivisa de la finca registral número 483 de Vidreres, propiedad de don J. y doña S. C. S, siendo parte demandada los

ignorados herederos de los susodichos propietarios, en situación procesal de rebeldía procesal por diligencia de ordenación de fecha 18 de mayo de 2018. II Presentada el día 29 de marzo de 2019 dicho testimonio, junto con instancia de manifestaciones de fecha 29 de marzo de 2019, en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registradora Titular: María Elisa Andrés Romero. En relación con el documento de referencia, cuyos datos se indican a continuación, con arreglo a lo prevenido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, notifico a Vd. que se ha emitido, con fecha de hoy, la siguiente nota de despacho y calificación: Calificación negativa. Autoridad: Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Santa Coloma de Farners. Procedimiento: ordinario 154/18. Fecha: veinte de marzo de dos mil diecinueve. Asiento de presentación: 938 del tomo 233 Diario. Fecha de presentación: veintinueve de marzo de dos mil diecinueve. De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro por los siguientes: Hechos. 1.º Con fecha veintinueve de marzo de dos mil diecinueve, bajo el asiento número 938 del tomo 233 Diario, se presentó en este Registro testimonio expedido por el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Santa Coloma de Farners, el veinte de marzo de dos mil diecinueve, por razón del procedimiento ordinario número 154/18, junto con instancia de manifestaciones de fecha 29 de marzo de 2019; acreditada la presentación de la autoliquidación del Impuesto correspondiente, mediante diligencia de presentación y pago, referencia de documento electrónico número 2 (...). 2.º En dicho procedimiento seguido a instancias de M. C. H. y siendo parte demandada los ignorados herederos de J. C. S. y S. C. S., en situación procesal de rebeldía procesal por diligencia de ordenación de fecha 18 de mayo de 2018, tiene por objeto el ejercicio de la acción declarativa de dominio por usucapión sobre 1/10 ava parte indivisa de la finca 483 de Vidreres, propiedad de dichos J. y S. C. S, según la inscripción 2 de fecha 11 de octubre de 1888. Del documento presentado resulta que se celebró audiencia previa el día 4 de septiembre de 2018 y el acto del juicio el día 23 de octubre de 2018, con asistencia en ambos casos sólo de la parte actora. 3.º Mediante sentencia firme de fecha dos de noviembre de dos mil dieciocho, se declara que la actora es propietaria de 1/10 parte indivisa de la finca 483 de Vidreres y se ordena la inscripción registral a favor de la actora. Fundamentos de Derecho. 1. Los documentos de todas clases susceptibles de inscripción se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos de conformidad con lo establecido en los arts. 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento. En el fundamento de Derecho primero, párrafo cuatro, donde dice 1/20 parte indivisa, debería decir 1/10 parte indivisa y en el tercero, párrafo primero, hace una referencia al “Sr. J. M. G., por un título de compraventa de fecha 3 de agosto de 1897, habiéndose realizado la inscripción en fecha 25 de mayo de 1898”, que no parece que tenga relación alguna con el procedimiento de referencia. 2. Constitución Española, artículo 24; Ley Hipotecaria, artículo 20; Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 496 y siguientes, 501, 502, 524 y 790 y siguientes. Resoluciones de la DGRN 25-04-2017, 12-12-2018, 9 y 10-7-2018 y 17-1-2019. a) Al seguirse el procedimiento contra ignorados herederos con carácter genérico, toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en el artículo 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil o bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia. Además en el presente caso no consta la forma en que se han producido las notificaciones a los herederos ignorados, ni si se ha llevado a cabo una investigación sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales. Artículo 790: “Aseguramiento de los bienes de la herencia y de los documentos del difunto. 1. Siempre que el Tribunal tenga noticia del fallecimiento de una persona y no conste la existencia de testamento, ni de ascendientes, descendientes o cónyuge del finado o persona que se halle en una situación de hecho asimilable, ni de colaterales dentro del cuarto grado, adoptará de oficio las medidas más indispensables para el enterramiento del difunto si fuere necesario y para la seguridad de los bienes, libros, papeles, correspondencia y efectos del difunto susceptibles de sustracción u ocultación. De la misma forma procederá cuando las personas de que habla el párrafo anterior estuvieren ausentes o cuando alguno de ellos sea menor o tenga capacidad modificada judicialmente y no tenga representante legal”. 2. En los casos a que se refiere este artículo, luego que comparezcan los parientes, o se nombre representante legal a los menores o personas con capacidad modificada judicialmente, se les hará entrega de los bienes y efectos pertenecientes al difunto, cesando la intervención judicial, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, debiendo acudir al Notario a fin de que proceda a la incoación del expediente de declaración de herederos. Artículo 791: “Intervención judicial de la herencia cuando no conste la existencia de testamento ni de parientes llamados a la sucesión legítima. 1. En el caso a que se refiere el apartado 1 del artículo anterior, una vez practicadas las actuaciones que en él se mencionan, el Secretario judicial adoptará mediante diligencia las medidas que estime más conducentes para averiguar si la persona de cuya sucesión se trata ha muerto con disposición testamentaria o sin ella, ordenando, a tal efecto, que se traiga a los autos certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, así como el certificado de defunción luego que sea posible”. b) No ha transcurrido el plazo de caducidad de la acción de rescisión del demandado rebelde. En el presente caso la sentencia fue dictada el 2 de noviembre de 2018, habiéndose expedido el testimonio de la misma el 20 de marzo de 2019, no ha transcurrido, por tanto, el plazo señalado de dieciséis meses, para la caducidad de la acción de rescisión de sentencia firme. Artículo 501: “Rescisión de sentencia firme a instancias del rebelde. Casos en que procede.—Los demandados que hayan permanecido constantemente en rebeldía podrán pretender, del tribunal que la hubiere dictado, la rescisión de la sentencia firme en los casos siguientes: 1.º De fuerza mayor ininterrumpida, que impidió al rebelde comparecer en todo momento, aunque haya tenido conocimiento del pleito por haber sido citado o emplazado en forma. 2.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando la citación o emplazamiento se hubieren practicado por cédula, a tenor del artículo 161, pero ésta no hubiese llegado a poder del demandado rebelde por causa que no le sea imputable. 3.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando el demandado rebelde haya sido citado o emplazado por edictos y haya estado ausente del lugar en que se haya seguido el proceso y de cualquier otro lugar del Estado o de la Comunidad Autónoma, en cuyos Boletines Oficiales se hubiesen publicado aquéllos”. Artículo 502: “Plazos de caducidad de la acción de rescisión. 1. La rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia”. Artículo 524: “Ejecución provisional: demanda y contenido.—...4.—Mientras no sean

firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos”. Calificación: En consecuencia, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, suspendo la inscripción ordenada, por los referidos defectos. No se ha practicado anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa motiva la prórroga de la vigencia del asiento de presentación 938 del tomo 233 Diario, de acuerdo con lo que dispone el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria. Santa Coloma de Farners, a 11 de abril de 2019.–La Registradora (firma ilegible), Fdo.: María Elisa Andrés Romero. Contra la presente calificación (...)» III Solicitada nota de calificación sustitutoria, correspondió la misma al Registro de la Propiedad de Olot, emitiendo el registrador sustituto, con fecha 22 de mayo de 2019, calificación por la que se confirmaba, en todos los extremos, la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santa Coloma de Farners. IV Contra la nota de calificación sustituida, doña N. P. C., abogada, en nombre y representación de doña M. C. H, interpuso recurso el día 26 de junio de 2019 mediante escrito con las siguientes alegaciones: «Fundamentos de Derecho. I. De la calificación esta parte muestra su disconformidad únicamente en relación al fundamento de derecho 2.a) relativo: Al seguirse el procedimiento contra ignorados herederos con carácter genérico, toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en el artículo 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil o bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia. Además en el presente caso no consta la forma en que se han producido las notificaciones a los herederos ignorados, ni si se ha llevado a cabo una investigación sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales. Entiende esta parte que no procede el nombramiento de un administrador judicial para la defensa de la herencia yacente para encargarse de la defensa de los intereses de los titulares registrales fallecidos o contra un posible heredero que pueda actuar en nombre de los desconocidos con el fin de evitar interdicción de la indefensión proclamado en el artículo 24 CE y que tiene su reflejo registral en el requisito del tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria). El artículo 790 de la LEC que regula el nombramiento de administrador judicial se regula para los supuestos de división de la herencia y no para los supuestos de prescripción adquisitiva como es el caso que nos ocupa. El artículo 790 se encuentra en el Título II de la división judicial de patrimonios, Capítulo I, de la división de la herencia, sin que proceda su aplicación al presente supuesto. Como consta en las actuaciones judiciales y como se justifica en la nota simple de la finca del Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners (...) las demandadas figuran como titulares de 1/20 parte de la finca rústica 483 de Vidrieres en virtud de un documento privado de fecha 31 de agosto de 1888, inscrito en el Registro de la Propiedad en fecha 11 de octubre de 1888. Transcurridos 131 años de la inscripción del documento privado del título de adquisición de la 1/20 indivisa, esta parte no podía tener constancia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales, por lo que las circunstancias concretas del caso justificaban el llamamiento realizado, a falta de cualquier otra posible identificación. El Registro deniega la práctica de un asiento registral debido a la apreciación de un obstáculo supuestamente derivado del propio Registro (falta de tracto sucesivo) sin tener en consideración, no obstante, que el Juzgado de Primera Instancia 4 de Santa Coloma de Farners evaluó la corrección de la relación jurídico procesal. En este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado, de fecha 11 de marzo de 2008: “Se plantea, una vez más, en el presente recurso la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan”. De otra parte, el propio ordenamiento procesal ofrece medios eficaces de protección del derecho a la tutela judicial efectiva de la herencia yacente en calidad de demandada, como lo evidencian las invalidaciones de procesos llevadas a cabo por medio de las sentencias del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 1994 y 3 de marzo de 2011. La primera de ellas estima el recurso de revisión frente a una sentencia de condena dineraria contra una herencia yacente emplazada genéricamente por edictos, siendo así que los herederos del deudor –sus hermanos–, eran conocidos y fácilmente identificables para la parte demandante. La segunda de dichas sentencias considera injustificado el emplazamiento genérico de los “ignorados herederos” de una persona fallecida en un supuesto en que, partiendo de los datos obrantes en la demanda, cabía identificar a los posibles herederos y sus domicilios. Segundo.–El presente recurso se interpone en plazo oportuno (...)» V La registradora de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, doña María Elisa Andrés Romero, 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 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero y 9, 10 y 20 de julio de 2018 y 17 de enero y 8 de mayo de 2019. 1. El objeto de este expediente consiste en dilucidar nuevamente si es inscribible una resolución judicial dictada en procedimiento seguido frente a los herederos desconocidos e inciertos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un administrador o defensor judicial de la herencia yacente, ni ha sido emplazado ningún interesado. 2. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular

registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en las 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 jurídica que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”. También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función 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. Está 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 la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial 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 aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios». 3. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial, de conformidad con el artículo 795 del Código Civil, y, en el supuesto que nos ocupa, también de conformidad con el apartado tercero del artículo 411-9 y con el apartado primero del artículo 463-4 de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código civil de Cataluña, relativo a las sucesiones– 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 (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. Por eso es razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime convenirle (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de

cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.). Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la citada Sentencia, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente, aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio. 4. Como resulta de la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. También ha aclarado esta Dirección General, respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa a los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en Resolución de 19 de septiembre de 2015. Distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les hubiera hecho en este, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016). En el supuesto de este expediente, del testimonio de la sentencia firme presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico a los ignorados herederos de don J. y doña S. C. S., y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los ignorados herederos de don J. y doña S. C. S. 5. El procedimiento de reanudación de tracto sucesivo regulado en el artículo 208 de la Ley hipotecaria. Por último, en cuanto a la alegación de la recurrente, relativa a que las circunstancias concretas del caso justificaban el llamamiento realizado por haber transcurrido 131 años desde la última inscripción de la 1/20 indivisa, sin que pudiera tenerse constancia de quiénes eran los herederos testamentarios o legales de los titulares registrales, este Centro Directivo se ve en la obligación de recordar que el procedimiento adecuado para tales supuestos no es otro que el de la reanudación de tracto sucesivo interrumpido, regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 203 del mismo cuerpo legal y en la redacción dada para ambos por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los que se prevé una citación a todos los posibles interesados como medio de que todos ellos tengan conocimiento de la pretensión del procedimiento iniciado. A este respecto, ha de tenerse en cuenta que, como ya señaló esta Dirección General con ocasión de la Resolución de 23 de mayo de 2016, en su fundamento de Derecho cuarto: «Respecto de la necesidad de citar al heredero del titular registral, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, tres, establece que “junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos”. Este apartado debe ser interpretado conjuntamente con el apartado segundo, cuarto, del mismo artículo, cuando dispone que “cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretende reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o a sus herederos deberá realizarse de modo personal”. Armonizando adecuadamente ambos apartados, debe entenderse, que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretende reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretende reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada». En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de septiembre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15776.pdf>

- R. 06-09-2019.- R.P. Alcobendas N° 2.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA EN JUICIO SEGUIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA EN JUICIO SEGUIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 06.03.2019, R. 20.06.2019 y R. 08.07.2019). Esta vez, se ordena «en sentencia dictada en un procedimiento penal por alzamiento de bienes ‘la nulidad de todas las escrituras notariales y anotaciones de los Registros de la Propiedad relativas a transmisiones patrimoniales realizadas por la entidad X con posterioridad a...’»; el registrador canceló las inscripciones practicadas a favor de los querellados, pero no canceló una anotación preventiva de embargo practicada a favor de persona distinta y ajena al proceso penal. La Dirección confirma esa calificación y desestima el recurso. R. 06.09.2019 (Boreleto, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcobendas-2) (BOE 04.11.2019).

Resolución de 6 de septiembre 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 Alcobendas n.º 2, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo. En el recurso interpuesto por don J. L. C. C., administrador único de la sociedad «Boreleto, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alcobendas número 2, don José Antonio Jordana de Pozas González, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo. Hechos I Mediante sentencia, de fecha 19 de octubre de 2017, dictada por el Juzgado de lo Penal número 10 de Madrid, en el procedimiento abreviado número 61/2015, se declaraba la nulidad de todas las escrituras notariales y

anotaciones relativas a transmisiones inmobiliarias realizadas por «Boreleto, S.L.» con posterioridad a la suscripción de la póliza mercantil de fecha 27 de octubre de 2008 sobre las fincas registrales número 3.536 y 26.907 del Registro de la Propiedad de Alcobendas número 2, así como de otras fincas no correspondientes a esta demarcación registral. II Presentado el día 29 de mayo de 2019 testimonio de dicha sentencia Registro de la Propiedad de Alcobendas número 2, en cumplimiento de lo ordenado por dicha sentencia, el registrador procedió a cancelar las inscripciones 4.^a de dominio, 5.^a de donación, la anotación preventiva letra A de prohibición de disponer que se practicó por un presunto delito de alzamiento de bienes contra donante y donatarios a los que se refiere la inscripción 5.^a, de la finca 26.907, así como las inscripciones 6.^a de dominio, 7.^a de donación, anotación preventiva letra A de prohibición de disponer de la finca 3.536. Se denegó la cancelación de las anotaciones preventivas letra B de ambas fincas. Dicha anotación lo era de embargo ordenada por mandamiento dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Alcobendas sobre la nuda propiedad de la cuarta parte indivisa perteneciente a don M. A. C. C., titular de la citada participación en virtud de escritura de donación que motivó la inscripción 5.^a que ha sido cancelada. El registrador de la Propiedad de Alcobendas calificó negativamente el documento presentado, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Calificada la sentencia dictada por el Juzgado de lo Penal n.º 10 de Madrid con fecha 19 de octubre de 2017, dictada en el procedimiento abreviado 61/205 expedido por doña P. Z. E., Letrado de la Administración de Justicia del citado Juzgado presentado el día 29/05/2019, a las 12,302 [sic] horas, con el número de entrada 3578, asiento 748 del Diario 81, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, suspendo la cancelación de la anotación de embargo ordenada, teniendo en cuenta los hechos y fundamentos de derecho que se exponen a continuación: Hechos: En el documento citado se ordena la cancelación, por nulas, “de los registros de la propiedad” relativas a Transmisiones Inmobiliarias” realizadas por la entidad Boreleto SL con posterioridad a la suscripción de una póliza mercantil de 27 de octubre de 2008, relativas a las fincas 26.907 y 3356 inscritas en el Registro de Alcobendas n.º 2 junto con otras fincas pertenecientes a otra demarcación registral. El documento se presentó por primera vez el 5 de abril de 2018, asiento 78 del Diario 79, practicándose la cancelación de las transmisiones inmobiliarias de las inscripciones 6.^a y 7.^a de la finca 3.536 y 4.^a y 5.^a de la 26.907. No se canceló, sin embargo, la anotación preventiva de embargo letra B sobre una cuarta parte indivisa de la nuda propiedad de la finca 3.536, ni tampoco la anotación letra B sobre igual participación de la finca 26.907, al ordenarse en la sentencia la cancelación de los asientos derivados de transmisiones inmobiliarias, sin que la anotación preventiva de embargo tenga tal naturaleza. Fundamentos de Derecho: La expresada Sentencia ordena la cancelación de los asientos derivados de transmisiones inmobiliarias, sin que la anotación preventiva de embargo tenga esta naturaleza El artículo 83 de la Ley Hipotecaria establece que “...las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial (como es el caso), no se cancelarán sino en virtud de providencia ejecutoria. No ordenando la Sentencia la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo que gravan las fincas citadas, en virtud del citado precepto, acuerdo suspender la práctica de la anotación preventiva de embargo solicitada. Durante la vigencia de su asiento de presentación, que queda prorrogado de conformidad con el artículo 323 L.H., puede solicitarse anotación preventiva de suspensión. Contra la presente nota de calificación podrán los interesados optar entre: (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Jordana de Pozas González registrador/a de Registro Propiedad de Alcobendas 2 a día cinco de Junio del año dos mil diecinueve». III Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, quien confirmó, mediante nota de fecha 10 de junio de 2019, la calificación del registrador de la Propiedad de Alcobendas número 2. IV Contra la nota de calificación sustituida, don J. L. C. C., administrador único de la sociedad «Boreleto, S.L.», interpuso recurso el día 27 de junio de 2019 alegando, en síntesis, lo siguiente: El recurrente entiende que la interpretación literal de la sentencia conlleva una calificación errónea por cuanto dicha sentencia está dictada en un procedimiento judicial penal en el que se dirimía la existencia de un delito de alzamiento de bienes y como consecuencia de la condena la titularidad de los bienes debe restituirse al patrimonio de la entidad «Boreleto, S.L.». Por lo que deberían haberse cancelado todas y cada una de las anotaciones existentes con posterioridad al día 27 de octubre de 2008, fecha desde la cual se declaraban nulas todas las escrituras notariales y anotaciones en los registros de la propiedad que hubieran sido realizados por la citada compañía. Durante la tramitación del procedimiento penal constando inscrita una participación en nuda propiedad (declarada nula posteriormente por sentencia) sobre las fincas inscritas a nombre de don M. A. C. C., en fecha 15 de diciembre de 2016 se procedió a la anotación preventiva de embargo sobre la parte en nuda propiedad que constaban a su nombre. Como quiera que han sido declaradas nulas las citadas transmisiones las anotaciones de embargo que se han practicado sobre las fincas en que se ha declarado nula las transmisiones deberían ser canceladas igualmente. De lo contrario se causarían perjuicios al titular real y registral que no es responsable de las deudas de la persona que fue temporalmente propietario de las fincas. V El registrador emitió informe el día 18 de julio de 2019, manteniéndose en su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso interpuesto al Juzgado de lo Penal número 10 de Madrid para que en el plazo de cinco días desde la recepción de la comunicación, realizara las alegaciones que estimase oportunas, se recibió en el Registro contestación del Juzgado por la que se abstenia de ninguna actuación, por estar procediéndose a la ejecución de la sentencia otro Juzgado. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 18, 20, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de agosto de 1983, 15 de marzo de 2001, 3 de marzo y 18 de mayo de 2011 y 22 de enero de 2018. 1. Se debate en el presente recurso si habiéndose ordenado en sentencia dictada en un procedimiento penal por alzamiento de bienes «la nulidad de todas las escrituras notariales y anotaciones de los registros de la propiedad relativas a Transmisiones Patrimoniales realizadas por la entidad Boreleto, S.L. con posterioridad a la suscripción de la póliza mercantil de 27 de octubre de 2008», comprende también las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de personas que no han sido parte en el procedimiento. Como se ha hecho constar en los hechos, el registrador procedió a cancelar las inscripciones practicadas a favor de los querellados, en cumplimiento de lo ordenado por la repetida sentencia. No se canceló, sin embargo, la anotación preventiva de embargo practicada a favor de persona distinta y ajena al proceso penal ordenada en su día en virtud de mandamiento dictado por otro juzgado. El recurrente entiende que, dado que han sido declaradas nulas las citadas transmisiones, las anotaciones de embargo que se han practicado sobre las fincas en que se han declarado nulas las transmisiones, deberían ser canceladas igualmente. 2. El recurso debe ser desestimado. La sentencia ordena la cancelación de los asientos derivados de transmisiones inmobiliarias y anotaciones de los registros de la Propiedad relativas a transmisiones patrimoniales realizadas y, si bien es cierto que el embargo va dirigido contra uno de los propietarios querellados, la anotación preventiva no participa de la naturaleza de las transmisiones inmobiliarias. 3. Pero no se trata sólo de la dicción literal del mandamiento sino de dar cumplimiento al principio constitucional de tutela judicial efectiva, manifestado en el

ámbito registral en el principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Es cierto que las anotaciones preventivas de embargo, a diferencia de las inscripciones de derechos reales, no gozan de la protección de la fe pública registral e inoponibilidad de lo no inscrito (artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), de manera que cabe interponer tercerías de dominio frente a embargos trabados sobre bienes no pertenecientes al ejecutado. Pero para cancelar tales anotaciones deben cumplirse las reglas generales en orden a la existencia de consentimiento del titular del asiento o en su defecto resolución judicial firme en procedimiento seguido contra él (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria). La necesidad de que el anotante del embargo sea oído en el procedimiento podría haberse obviado si hubiera conestado antes tomada anotación preventiva de la querrela interpuesta, cosa que no se hizo, sin que consten en este expediente las razones por las cuales no se instó anotación preventiva de la querrela. 4. Tampoco estamos en los supuestos en los que cabe cancelación de anotaciones de embargo sin necesidad de mandamiento específico del juzgado que lo ordenó (frente a la regla general del artículo 84 de la Ley Hipotecaria), como son los casos de ejecución de una hipoteca o embargo anterior, o del ejercicio de una opción de compra. En efecto es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 18 de mayo de 2011 y 22 de enero de 2018) que una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo como son las anotaciones preventivas de embargo, al resultar consecuencia directa de la transcendencia real de la opción, y siempre cumpliendo con los requisitos de consignación del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6.ª Reglamento Hipotecario). 5. En definitiva el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a toda actuación que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, criterio que esta Dirección General ha extendido a los casos en que se pretende practicar la inscripción de una sentencia cuando el procedimiento no se ha dirigido contra el titular registral. En tal sentido se ha manifestado el propio Tribunal Constitucional al indicar en numerosas ocasiones que el derecho fundamental a obtener la tutela judicial efectiva sin indefensión encuentra una de sus manifestaciones en el derecho de defensa contradictoria de las partes contendientes en todo proceso judicial (Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2001, de 18 de junio, fundamento jurídico tercero). Esta exigencia requiere del órgano jurisdiccional «un indudable esfuerzo a fin de preservar los derechos de defensa en un proceso con todas las garantías, ofreciendo a las partes contendientes el derecho de defensa contradictoria, mediante la oportunidad de alegar y probar procesalmente sus derechos o intereses» (Sentencia del Tribunal Constitucional número 109/2002, de 6 de mayo, fundamento jurídico segundo, con remisión a otras anteriores). Corresponde así a los órganos judiciales velar por que en las distintas fases de todo proceso se dé esa necesaria contradicción con idénticas posibilidades de alegación y prueba; en definitiva, con efectivo ejercicio del derecho de defensa en cada una de las instancias que lo componen. La posibilidad de contradicción es, por tanto, una de las reglas esenciales del proceso (Sentencias del Tribunal Constitucional números 138/1999, de 22 de julio, fundamento jurídico cuarto, y 91/2000, de 30 de marzo, fundamento jurídico segundo). 6. En consecuencia, como también ha reiterado el Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 15 de marzo de 2001, 3 de marzo de 2011 y 21 de junio de 2019), no sólo los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo y las reglas registrales que reflejan los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria exigen la presencia del titular del derecho en el procedimiento para que la sentencia correspondiente pueda servir de título para la cancelación, sino que es la misma Constitución la que exige esa presencia, porque, de otro modo, se produciría la indefensión del titular registral, lo que en ningún caso debe ocurrir según el artículo 24 del texto constitucional. 7. En este sentido ya la Resolución de esta Dirección General de 23 de agosto de 1983 en un supuesto de alzamiento de bienes similar al que nos ocupa, consideró que no procedía la cancelación de los asientos ordenados por no haber intervenido en el procedimiento judicial los titulares de aquellos derechos sobre la finca. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación. Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15777.pdf>

- R. 06-09-2019.- R.P. Telde N° 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso idéntico al de las R. 25.06.2015, R. 16.10.2015, R. 13.11.2015, R. 19.11.2015 y R. 04.04.2019: denegación de la cancelación de cargas posteriores y su nota marginal de expedición de la certificación de título y cargas decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado. Sobre esta cuestión de los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse R. 09.04.2018 (Consulta vinculante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles) (BOE 30.04.2018), que analiza las dudas planteadas tras algunas sentencias Tribunal Supremo (en particular, la S. 07.07.2017); ver en comentarios a la R. 08.10.2017. Y sobre la responsabilidad por la caducidad, ver S. 29.05.2017, que se resume en el mismo comentario. R. 06.09.2019 (Echegárate Gestión, S.L.), contra Registro de la Propiedad de Telde-1) (BOE 04.11.2019).

Resolución de 6 de septiembre 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 Telde n.º 1, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo y de asientos posteriores, al estar ya caducada la anotación. En el recurso interpuesto por don L. N. G. R., en nombre y representación de la entidad «Echegárate Gestión, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Telde número 1, don Rafael Robledo González, por

la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo y de asientos posteriores, al estar ya caducada la anotación. Hechos I En virtud de mandamiento emanado del procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Telde bajo el número 269/2014, se ordenaba la cancelación de la anotación de embargo trabado en dicho procedimiento y de los asientos posteriores. Dicho documento se encontraba relacionado con el testimonio del decreto de adjudicación correspondiente al mismo procedimiento, que fue presentado en el mismo Registro el día 11 de febrero de 2019 bajo el asiento 1897 del Diario 95. II Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Telde número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento presentado en este Registro a las nueve horas y dos minutos del día 14 de febrero de 2019, asiento 1945 del Diario 95; y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, tras examinar los antecedentes del Registro, no se practica operación alguna en cuanto al mismo, en cuanto a la cancelación de cargas que se ejecuta, dado que a la presentación del precedente documento se encontraba caducada, por lo que ha perdido toda su eficacia de conformidad con lo dispuesto en el art. 86 de la Ley Hipotecaria, y en consonancia la resolución de fecha 19 de julio de 2007 en la que la DGRN ratifica su doctrina de que la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya extendido el correspondiente asiento de cancelación. Cuando así sucede pierde su prioridad y las cargas posteriores mejoren de rango. La cancelación de estos asientos -que han dejado de ser posteriores- sólo cabe si sus titulares lo consienten, si lo establece la Ley o si se ordena en procedimiento judicial entablado contra ellos (como en una tercería). Lo expuesto es de aplicación en el ámbito exclusivamente registral, sin prejuzgarse la preferencia sustantiva que pueda existir entre los créditos que motivaron las respectivas anotaciones. Telde a dos de Abril del año dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)». III Contra la anterior nota de calificación, don L. N. G. R., en nombre y representación de la entidad «Echegárate Gestión, S.L.», interpuso recurso el día 3 de julio de 2019 en virtud de escrito y en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Que la adquisición por parte de «Echegárate Gestión, S.L.» se hizo en base a una certificación de titularidad y cargas por lo que adquirió en el exacto estado registral que consta en esa certificación, y Que el Tribunal Supremo en innumerables ocasiones ha reiterado que la cancelación de la anotación de embargo que motivó la subasta no puede impedir la cancelación de las cargas posteriores a la misma, todo ello según el contenido de la certificación de dominio y cargas expedida en aplicación del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, estando en vigor en el momento de dicha expedición la anotación preventiva de embargo. En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo número 427/2017, de 7 de julio. En consecuencia, puede afirmarse que el contenido de la certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y la situación registral que proclama fija las condiciones de adquisición del inmueble de que se trate, de forma que cualquiera alteración posterior como puede ser la caducidad de la anotación de embargo no modifica dicha situación. Ello con independencia de que la adjudicación se realice a un tercer licitado o incluso al propio acreedor ejecutante. IV El registrador de la Propiedad emitió informe el día 4 de julio de 2019, manteniendo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97, 220 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º, 165, 175 y 321 del Reglamento Hipotecario; 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017 y 9 de abril (ésta en consulta vinculante), 13, 23 y 24 de abril, 19 y 26 de septiembre y 26 de diciembre de 2018. 1. La cuestión que se plantea en este expediente ha sido resuelta por esta Dirección General en numerosos recursos, por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente). En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa del registrador a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo y su nota marginal de expedición de la certificación de título y cargas como consecuencia del decreto dictado el día 22 de diciembre de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Telde en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 269/2014, en el que se trabó dicha anotación, dado que dicha anotación preventiva había caducado antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro de la Propiedad. 2. Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos el relativo a la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.º) del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). De otro modo: caducada la anotación, como acontece en el presente caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria solo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). 3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el testimonio del decreto de adjudicación se presenta en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimana ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio. El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prorrogación, ya que las anotaciones sólo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Alega además el recurrente que a la fecha de la subasta y adjudicación del bien, la anotación preventiva causada en el procedimiento ejecutivo estaba vigente, y por tanto, que a dicha fecha debe estarse para analizar los efectos del mandamiento de la ejecución. Frente a tal razonamiento debe tenerse en cuenta que, aun cuando a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, el hecho de que se dicte la resolución judicial no implica prórroga del

plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, pues en ningún caso pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral desde la fecha de expedición de los documentos, sino desde la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria). En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación se presentó en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de que dimana ya se había producido. Podría haberse dictado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, en cuyo caso hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y sería indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél. La Ley Hipotecaria no contempla la prórroga de la anotación preventiva como consecuencia de la expedición de la certificación de cargas. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria es claro a este respecto, al regular la expresa caducidad de las anotaciones preventivas. Efectivamente, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el apartado 2 de la disposición final novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil, determina taxativamente que «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». Desde la inicial Ley Hipotecaria, la publicidad registral de los embargos se realiza mediante un asiento provisional, transitorio, de duración limitada, como es la anotación preventiva, frente al asiento de inscripción, de duración indefinida, que recoge situaciones duraderas. En este sentido la anotación preventiva de embargo se diferencia claramente de una hipoteca judicial. Ciertamente es que el Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959, previó en su artículo 199 la duración indefinida de la prórroga de la anotación preventiva. Ahora bien, ante los graves inconvenientes que suponía para el tráfico inmobiliario la permanencia de anotaciones de embargo prorrogadas, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en su disposición final novena, dio nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria disponiendo expresamente la caducidad no ya sólo de la anotación preventiva, sino también de su prórroga, quedando derogado el artículo 199 del Reglamento Hipotecario. Caducada la anotación preventiva se produce su extinción. Así lo establece expresamente el artículo 77 de la Ley Hipotecaria al señalar que «las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción». Y, conforme al artículo 97 de la Ley Hipotecaria «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera». Y es una norma aplicable a todo tipo de anotaciones. Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. Operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto de terceros posteriores inscritos surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa. 4. Ciertamente, la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). No obstante, la certificación registral, hasta tiempos recientes ha sido estática, en el sentido de que informaba de la situación en un preciso momento temporal, lo que comportaba cierta información incompleta, ante posibles asientos posteriores a la fecha de la expedición de la certificación, que pudieran alterar su contenido. En cierta medida estos riesgos se tratan de evitar mediante la comunicación prevista en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria y más recientemente mediante la certificación continuada prevista en los artículos 656.2 y 667.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma operada por la Ley 42/2015, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello, aun siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo. En este sentido, debe tenerse en cuenta que pueden existir procedimientos de ejecución que motivan anotaciones preventivas posteriores. En esta hipótesis puede ocurrir que una anotación preventiva anterior haya caducado y, al expedirse la certificación de dominio y cargas de la anotación posterior, no se haga constar en la certificación la anterior anotación, por haber caducado con anterioridad a su expedición. Esta situación puede constituir un grave riesgo para los adjudicatarios de los procedimientos posteriores, por la existencia de un embargo cuya anotación se ha cancelado por caducidad, a la que, sin embargo, se le pretenda dar eficacia preferente. Hay un argumento más que da la doctrina autorizada, sobre el enfoque que debe darse a esta cuestión, que guarda estrecha relación con el papel del Registro de la Propiedad y del registrador en el mantenimiento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que es esencial para el desarrollo económico, y es que, sin desconocer la importancia de que las sentencias se ejecuten y de las legítimas expectativas de quien acude a una subasta judicial, lo cierto es que el ordenamiento jurídico tiene previstas las fórmulas precisas para que esos derechos no se desconozcan, mediante el mecanismo de la prórroga, que, según la última redacción de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puede renovarse tantas veces como sea necesario. Basta que el rematante inscriba su adquisición dentro de la vigencia de la anotación que le protege para que mantenga su virtualidad cancelatoria, pero resulta sin embargo desproporcionado que, en sede registral, sin una declaración clara y terminante de la ley al respecto, se reconozca una eficacia cancelatoria de anotaciones posteriores a una anotación caducada, por el hecho de haberse expedido la certificación de dominio y cargas. 5. En cuanto al contenido de las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015, recogidas en los precedentes «Vistos», ha de señalarse, en primer lugar, que están dictadas ambas, en relación con supuestos de hecho regidos por la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, y no por la actual; además, la primera de ellas establece claramente en su fundamento tercero que: «Es la propia parte recurrente la que, en el desarrollo del motivo, afirma que en ningún momento está recurriendo la calificación del registrador denegando la cancelación de las cargas posteriores ni la caducidad de su anotación de embargo, por lo que carece de sentido sostener que dicha norma ha sido infringida, sin perjuicio de que la pretensión de no afectación de la adquisición del dominio por los embargos que figuran en el Registro anotados con posterioridad a su propia anotación pueda sostenerse invocando la adecuada aplicación de otras normas jurídicas». En estas dos Sentencias queda claro que no se impugna propiamente la actuación registral, sino que se contiene sobre la preferencia entre distintas anotaciones; en resumen, en sede judicial, puede discernirse sobre preferencia entre cargas, con independencia de su caducidad en el Registro, como se desprende del hecho de

que en todas las sentencias indicadas hayan sido demandados los titulares de las cargas cuya cancelación no pudo practicarse. 6. El estricto ámbito de la calificación no permite entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática. En la Resolución de esta Dirección General de 11 de enero de 2017, y en las que ésta recoge entre sus «Vistos», queda claro que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular. En el procedimiento que motiva la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, si bien se trata de una demanda directa contra la calificación registral, han sido demandados los titulares de las anotaciones preventivas posteriores a la que motiva la ejecución. El registrador está compelido por una norma legal (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), y no puede dejar de aplicarla, ni tiene competencias para valorar las pruebas que puedan existir y sean determinantes del motivo por el cual no se prorrogó la anotación que ha servido de base al procedimiento ejecutivo. Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario. 7. Como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, debe diferenciarse la actuación y el proceder registral de la actuación en sede judicial. Registralmente el defecto debe ser confirmado, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral. 8. En definitiva, el registrador deberá calificar el mandamiento cancelatorio conforme al contenido registral en el momento de la presentación del título. El ámbito de calificación de los documentos judiciales ha sido objeto de estudio en la reciente Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, que literalmente expresa lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». En aplicación de la citada doctrina, la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito civil, no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora inexistente. 9. No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. artículos 24 de la Constitución y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo. En este sentido cabe destacar que en el supuesto de la Sentencia de 7 de julio de 2017, aunque el procedimiento se inició como un juicio verbal de impugnación de la calificación del registrador en los términos previstos en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, ya desde su primera instancia se amplió el llamamiento procesal incluyendo como demandados a los acreedores titulares de anotaciones de embargo posteriores a la anotación caducada que había sustentado el procedimiento de ejecución que culminó con el mandamiento de cancelación denegado, por lo que esta intervención se produjo con motivo del recurso contra la calificación (extremo que en este caso no concurre). A este respecto cabe destacar que la Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, antes citada, en referencia a la acreditación en el procedimiento judicial de requisitos que el registrador no pudo tener en cuenta, también señala «que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de los requisitos legales, (en el supuesto resuelto los del art 155.4 Ley Concursal) fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos». 10. De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.ª del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación. Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden

recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15778.pdf>

- R. 17-09-2019.- R.P. Escalona.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: REQUISITOS PARA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EXTRANJEROS.** «Se pretende la inscripción de un documento francés notarial denominado ‘certificado de sucesión’, a modo de testimonio en relación en el Derecho español, que, sin apostillar ni establecer juicio de ley alguno, acompaña un documento de partición de bienes»; el causante es un ciudadano francés, y por razón de la fecha de fallecimiento no es aplicable el Rto. UE 650/04.07.2012, sino la ley nacional del causante. La Dirección señala como primera premisa que los arts. 56 y 60 L. 29/30.06.2015, de Cooperación Jurídica Internacional, como la disp. final 3 L. 15.02.17.2015, de Jurisdicción Voluntaria, aceptan los documentos públicos extranjeros extrajudiciales, pero siempre bajo el principio de equivalencia de las funciones de la autoridad extranjera a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y a los mismos o más próximos efectos. En el caso concreto confirma los defectos señalados por el registrador: En la traducción jurada presentada falta la última hoja, en cuanto el texto debe ser completo y estar traducido, y cumplimentar toda formalidad exigida por los arts. 36 y 37 RH. No se aporta acta de declaración de herederos abintestato o documento equivalente según la legislación francesa. El «certificado de herencia» no tiene la apostilla de La Haya ni hay prueba de que sea el documento pertinente; falta, pues, el título sucesorio que exige el art. 14 LH. No consta el NIF (ver R. 13.10.2015). R. 17.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 06.11.2019).

Resolución de 17 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 Escalona a inscribir un acta de herencia recibido por notario de Louviers (Eure, Francia). En el recurso interpuesto por doña M. V. C. L., en nombre y representación de doña D. G. L. G. M., contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, a inscribir un acta de herencia recibido por notario de Louviers (Eure, Francia). Hechos I Acta recibida por el notario de Louviers (Eure, Francia), don Philippe Potentier con la participación del notario, don Philippe Sauleau, con oficina notarial en Madaleine de Nonancourt (Eure), fue presentada a inscripción en el Registro de la Propiedad de Escalona. II Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Escalona, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación negativa asiento 1576 Diario 109. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: El documento de fecha 03/05/2011 del Notario de Francia Philippe Potentier protocolo/expediente 457/2011, presentado por C. S., M. V. el día 05/12/2018 a las 13:30 con el número de entrada 8616, asiento 1576 del diario 109. Fundamentos de Derecho. 1. La traducción jurada presentada falta la última hoja, ya que se numeran todas ellas desde el 1 a 27 y falta la página 27. No se justifica esa falta. Además, el documento original tiene un anexo que no se ha traducido y que forma parte del texto. 2. No se aporta acta de declaración de herederos abintestato o documento equivalente según la legislación francesa. A fecha de hoy se ha aportado un “certificado de herencia” que no tiene la apostilla de La Haya ni hay prueba de que sea el documento pertinente. 3. No se acredita la representación del Sr. J. C. G pues el documento presentado se remite a un poder por instrumento privado que no se aporta y del que no se especifica su contenido. De la traducción parcial que se ha presentado no resulta que el Notario francés se pronuncie sobre la suficiencia de ese documento privado. 4. Es preciso que se aporte número de identificación fiscal, conforme a la resolución de la Dirección general de los Registros de 13/10/2015. Este documento no se aportado; no es equivalente a un certificado del Registro Central de Extranjeros de la Dirección General de la Policía, expedido por la Comisaría de Irún. Resolución: en vista de los precedentes hechos y fundamentos de Derecho, este registrador, 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 cuanto 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 constados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior. Conforme al artículo 19 bis (...) Escalona, a quince de febrero de dos mil diecinueve El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Rafael Burgos Velasco.» III Solicitada calificación sustitutiva el día 11 de abril de 2019, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Madrideojos, doña Marisol Fernández-Aragoncillo Aglio, quien, el día 7 de mayo de 2019, confirmó los defectos señalados en los puntos 1, 2 y 4 de la calificación sustituida y no confirmó el defecto número 3, lo que comunicó por correo electrónico al Registro de la Propiedad de Escalona el día 9 de mayo de 2019. IV Contra la nota de calificación sustituida, doña M. V. C. L., en nombre y representación de doña D. G. L. G. M., interpuso recurso el día 18 de junio de 2019 mediante escrito en el que indicaba que no tenía más documentación y que deseaban vender la propiedad, para lo que todos sus hijos habían firmado la renuncia de la parte de su casa a favor de su madre. V El registrador de la Propiedad de Escalona emitió su preceptivo informe, señalando que no se había aportado el documento privado de poder (defecto número 3), sin entrar a valorar la legislación francesa –como señala la registradora de la Propiedad sustituta, pues no existe un juicio de suficiencia por el notario francés, por lo que el registrador español debe leerlo y calificarlo– y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, apartados 2, 3 y 8 del Código Civil; 1.2.k) y l) y 83 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; 2.1.l) y Anexo del Reglamento (UE) 2016/1191 del Parlamento Europeo y del Consejo de 6 de julio de 2016 por el que se facilita la libre circulación de los ciudadanos simplificando los requisitos de presentación de determinados documentos públicos en la Unión Europea y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 1024/2012; los artículos 58 y 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; 14, 19 bis, 21, 254.2 y 4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 156.5 del Reglamento Notarial; 36 y 37 del Reglamento Hipotecario, 20.1 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; el Real Decreto 557/2011, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, tras su reforma por Ley Orgánica 2/2009;

la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio de 2005, 29 de mayo de 2006 (1.^a y 2.^a), 31 de octubre de 2013, 23 de abril y 13 de diciembre de 2014, 23 de febrero, 5 de marzo, 1 de julio y 13 de octubre de 2015, 11 de mayo y 14 de septiembre de 2016, 5 de enero, 17 de abril y 6 de noviembre de 2017 y 7 de septiembre de 2018. 1. Se pretende la inscripción de un documento francés notarial denominado «certificado de sucesión», a modo de testimonio en relación en el Derecho español, que sin apostillar ni establecer juicio de ley alguno, acompaña un documento de partición de bienes. El causante, intestado, fallece el día 27 de enero de 2010. Su círculo de parientes está integrado por su esposa e hijos de dos matrimonios. La finca sobre la que se solicita inscripción por título sucesorio, consta inscrita a favor del causante y su esposa, hoy viuda, con carácter ganancial. El causante consta en dicha inscripción como titular de un pasaporte español expedido por el Consulado de España en París válido hasta el año 2000, residente en Francia lo que asimismo se acredita. 2. En primer lugar, debe tenerse presente que no es aplicable por razón de la fecha del fallecimiento el Reglamento (UE) n.º 650/2102, de 4 de julio (artículo 83). Será por tanto la ley nacional del causante la que rija la sucesión, conforme al artículo 9.8 del Código Civil. El causante, según se manifiesta en el testimonio o certificado presentado, era de nacionalidad francesa, casado en régimen legal de adquisiciones francés con su hoy su viuda, por el contrario de lo que resulta del Registro de la Propiedad español, extremo que debe ser clarificado (vid. para la acreditación de este hecho, artículo 2.1.1) del Reglamento (UE) 2016/1191, de 6 de julio, por el que por el que se facilita la libre circulación de los ciudadanos simplificando los requisitos de presentación de determinados documentos públicos en la Unión Europea y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 1024/2012). 3. Observa el registrador que no se aporta acta de declaración de herederos abintestato o documento equivalente según la legislación francesa. Solo se ha aportado el referido «certificado de herencia» que no tiene la apostilla de La Haya ni hay prueba de que sea el documento pertinente. Tampoco consta juicio alguno del notario sobre el título sucesorio, no presentado, a los efectos del artículo 14 de la Ley Hipotecaria. No consta, adicionalmente, del expediente que el certificado de defunción se haya expedido con los requisitos formales que fueren aplicables (apostilla, certificado internacional o al ser presentado en el Registro de la Propiedad tras el 16 de febrero de 2019, certificación anexa de las previstas en el Reglamento 2016/1191). Sí resulta, sin embargo, que se ha presentado certificación negativa del Registro General de Actos de Última Voluntad, del Ministerio de Justicia. 4. La Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional, exige en sus artículos 56 y 60 el cumplimiento del principio de equivalencia en su eficacia en el país de origen. Concretamente el artículo 60: «Los documentos públicos extranjeros extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen.» La disposición final tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, cuando se trata de documentos públicos desjudicializados en España –como la declaración de herederos, no presentada a calificación– reproduce la exigencia del cumplimiento del principio de equivalencia. 5. Con base en este esencial principio, deberá ser probada no solo la ley aplicable, que como tiene indicado este Centro Directivo, para los Estados miembros, se cuenta con útiles herramientas como el Portal Europeo e-justicia, sino respecto de la equivalencia formal y material del documento público, máxime en los casos –como el presente– en los que no son aplicables instrumentos europeos. 6. El registrador, observa cuatro defectos concretos. El primero, estrictamente formal, «la traducción jurada presentada falta la última hoja, ya que se numeran todas ellas desde el 1 a 27 y falta la página 27. No se justifica esa falta. Además, el documento original tiene un anexo que no se ha traducido y que forma parte del texto». Debe ser confirmado en cuanto el texto debe ser completo y estar traducido, y cumplimentar toda formalidad exigida por los artículos 36 y 37 del Reglamento Hipotecario. 7. En segundo lugar, alega que no se aporta acta de declaración de herederos abintestato o documento equivalente según la legislación francesa. Se ha aportado un «certificado de herencia» que no tiene la apostilla de La Haya ni hay prueba de que sea el documento pertinente. La ausencia de título sucesorio, conforme al artículo 14 de la ley Hipotecaria, impide la inscripción, por lo que el defecto debe ser confirmado. 8. Observa asimismo el registrador que es preciso que se aporte número de identificación fiscal, conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de octubre de 2015. Este documento no es aportado, no es equivalente a un certificado del Registro Central de Extranjeros de la Dirección General de la Policía, expedido por la Comisaría de Irún. El documento aportado al expediente refleja la constancia de la concesión de un número de identificación de extranjero, a nombre de la viuda, con carácter permanente, mediante certificación con registro de salida, expedida por el comisario jefe de la Policía Nacional de Irún. La Resolución de 13 de octubre de 2015 que fundamenta el defecto observado, recuerda la obligatoriedad de la consignación del número de identificación fiscal (NIF-NIE) y –en su caso– los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Por lo que el defecto debe ser confirmado al no constar dicho NIE en la escritura calificada siendo la identificación fiscal un requisito de la «lex rei sitae». Por ello no debe considerarse cumplida la obligación establecida en el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, adicionado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención del fraude fiscal. 9. Por último, la calificación sustitutoria considera que no debe mantenerse el tercer defecto de la nota, –«no se acredita la representación del Sr. J. C. G. pues el documento presentado se remite a un poder por instrumento privado que no se aporta y del que no se especifica su contenido. De la traducción parcial que se ha presentado no resulta que el notario francés se pronuncie sobre la suficiencia de ese documento privado»– con cierta confusión pues no había sido siquiera aportado. 10. Por lo tanto, dada la necesaria limitación del recurso con la calificación recurrida, deben ser mantenidos los defectos primero, segundo y cuarto de la calificación. En cuanto la calificación sustitutoria no confirma el tercer defecto, no puede ser éste abordado. Todo ello sin perjuicio, de que, presentado nuevamente el título a inscripción, el registrador pueda emitir nueva calificación. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, respecto de los defectos primero, segundo y cuarto, confirmando al respecto la calificación registral, sin entrar, a la vista de la calificación sustitutoria, en el defecto tercero, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 17 de septiembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15879.pdf>

- R. 17-09-2019.- R.P. Alicante N° 4.- **REPRESENTACIÓN: LA DE QUIEN OTORGA UN PODER EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD DEBE ENTENDERSE EN EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA.** El notario emite juicio de suficiencia sobre el poder otorgado por una sociedad a la apoderada compareciente. El registrador suspende la inscripción porque, «al no constar la inscripción del poder en el Registro Mercantil, es necesario indicar el nombre de la persona que otorgó dicho poder en nombre de la sociedad acreedora y cuál era el cargo o documento que le facultaba para dicho otorgamiento; y ello con el fin de poder calificar la legalidad, existencia, subsistencia y suficiencia de las facultades de la persona que otorgó el poder». La Dirección recuerda cómo en un principio entendió que no procedía esa exigencia, que entendía como revisión de una valoración que corresponde al notario (R. 12.09.2005, R. 23.09.20015, R. 30.05.2006 y R. 01.06.2007, entre otras); posteriormente, que si el poder no estaba inscrito en el Registro Mercantil, cabía acreditar la legalidad y existencia de la representación por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante que otorga el poder. Planteada de nuevo la cuestión, debe ahora resolverse de acuerdo con la doctrina de las S. 643/20.11.2018 y S. 661/22.11.2018: el notario ha emitido, conforme al art. 98 L. 24/27.12.2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia del poder y ese juicio incluye el examen de la validez y vigencia del apoderamiento; «la calificación registral, en un caso como éste, se limitaría a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto a la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio; [...] en otras palabras, la reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades enumeradas en el poder, sino al apoderamiento como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento». R. 17.09.2019 (Notaria María-Reyes Sánchez Moreno contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 06.11.2019).

Resolución de 17 de septiembre 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 Alicante n.º 4 a inscribir una escritura de carta de pago de un préstamo y cancelación de hipoteca. En el recurso interpuesto por doña María de los Reyes Sánchez Moreno, notaria de Alicante, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, a inscribir una escritura de carta de pago de un préstamo y cancelación de hipoteca. Hechos I Mediante escritura autorizada por la notaria de Alicante, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, el día 14 de marzo de 2019, con el número 277 de protocolo, se formalizó la carta de pago de un préstamo y cancelación de determinada hipoteca. En el otorgamiento la sociedad acreedora estuvo representada por una apoderada y la notaria autorizante expresaba que la apoderada hacía uso para este otorgamiento del poder para acto concreto otorgado a su favor en escritura autorizada el día 13 de marzo de 2019 por el notario de Sevilla, don Francisco José Aranguren Urriza, con el número 633 de protocolo; que había recibido copia autorizada electrónica de dicha escritura y la había trasladado a papel; y añadía lo siguiente: «Yo, el Notario, juzgo al apoderado, bajo mi responsabilidad y en base al poder anteriormente reseñado, con facultades representativas suficientes para la carta de pago y cancelación de hipotecas que se instrumenta en esta escritura». II Presentada el día 14 de marzo de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento remitido telemáticamente a las 12:53 horas del día 14/03/2019, motivando el asiento de presentación número 1576 del diario 97, número de entrada 1272, cuya copia autorizada ha sido aportada por E. P. O., que corresponde al documento otorgado por el Notario de Alicante Doña María de los Reyes Sánchez Moreno, con el número 277/2019 de su Protocolo, de fecha 14/03/2019, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos En la escritura presentada se formaliza la cancelación de una hipoteca por parte de Financiera Cardón, SA. En nombre de dicha mercantil comparece doña Y. G. M., facultada en virtud de escritura de poder para acto concreto otorgada a su favor en escritura otorgada el 13 de marzo de 2019 por el notario de Sevilla don Francisco José Aranguren Urriza, n.º 633 de su protocolo, que la notario autorizante de la escritura de cancelación de hipoteca enjuicia como suficiente. Fundamentos de Derecho I.-En materia de calificación registral de las escrituras en que una persona interviene en representación de otra, el hecho de que el notario (cumpliendo lo dispuesto en el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) haya emitido un juicio de suficiencia de las facultades del representante no obsta para que el registrador esté legitimado para calificar la validez de dicho juicio (es decir, para valorar la legalidad y suficiencia de las facultades representativas). Así lo demuestra, aparte la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado -en adelante DGRN- recogida en las Resoluciones que más adelante se citará, el hecho de que el art. 18 de la Ley Hipotecaria (que faculta al registrador para calificar la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras) no fuera modificado por la citada Ley 24/2001. También lo confirma la sentencia del Tribunal Constitucional de 11-11-1999, que declaró que la calificación registral supone un juicio de legalidad no sólo sobre las formas extrínsecas de las escrituras, sino también sobre la validez de los actos dispositivo en ellas contenidos. Por su parte la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 25-10-2006 y la del Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid de 26-9-2011 reconocen al registrador la facultad de calificar los poderes, aun habiendo emitido el notario juicio de suficiencia de los mismos. En lo relativo al alcance de la calificación de los poderes por el registrador de la propiedad, es decir, qué aspectos del juicio notarial de suficiencia pueden ser calificados por éste, tiene declarado la DGRN que el registrador ha de examinar, entre otros aspectos, la reseña del documento del que derivan las facultades representativas. Tratándose de un poder, deberá el notario identificar la escritura de apoderamiento, detallando los siguientes extremos: quién la ha otorgado, fecha y notario autorizante de la escritura, y, si fuera el caso, datos de inscripción de la escritura en el Registro Mercantil. Si el otorgante del poder fuera una persona que actúa en representación de una sociedad mercantil, deberá indicarse, aparte los datos identificativos de la sociedad: el nombre de la persona que actúa en nombre de dicha sociedad, y cuál es el cargo o documento que legitima a dicha persona para otorgar el poder (por ej., ser administrador social, o apoderado con facultades para subapoderar). Todo ello conforme a las resoluciones DGRN de 11-6-2004, 22-10-2012, 9-5-2014, 18-9-2018 y 7-11-2018; también, sentencias 14-9-2016 de la Audiencia Provincial de Alicante y 29-9-2017 de la Audiencia Provincial de Castellón (dictadas en juicios verbales planteados directamente contra calificación registral negativa). Esta identificación de la persona que otorga el poder en nombre de la sociedad puede no ser necesaria si el poder está inscrito en el Registro Mercantil, pues en tal caso el registrador mercantil ya habrá calificado la validez del apoderamiento (art. 58 del Reglamento del Registro Mercantil) Pero tratándose de poderes especiales no inscritos en el Registro Mercantil (la inscripción de los poderes especiales no es obligatoria, según el art. 94.1.5.º del Reglamento

del Registro Mercantil), la calificación por el registrador de la propiedad se hace necesaria, de ahí que estos casos sea ineludible reseñar quién ha otorgado el poder y cuál es el cargo o documento que le legitima para actuar en nombre de la sociedad (resolución DGRN de 1-3-2012). II.—Ciertamente, existen pronunciamientos judiciales (sentencias 30-11-2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Las Palmas de Gran Canaria, 9-1-2017 del JPI n.º 50 de Barcelona y 22-1-2018 del JPI n.º 10 de Santa Cruz de Tenerife, así como, singularmente, sentencia 20-11-2018 del Tribunal Supremo) contrarios a esta reiterada doctrina de la DGRN, por entender que basta con que el notario, previa reseña del documento del que nace la representación, emita juicio de suficiencia y que este sea congruente con el contenido del documento en el que ha actuado el apoderado, red), siendo ello así, ha de tenerse en cuenta: – que la jurisprudencia no es fuente del derecho (art. 1.6 del Código Civil y sentencia del Tribunal Supremo de 20-12-2001). – que, en cualquier caso, por jurisprudencia se entiende solo la doctrina nacida del Tribunal Supremo (sentencias del Tribunal Supremo de 9-11-1998 y 17-7-2007), y siempre que haya al menos dos sentencias en el mismo sentido, reveladoras de un criterio uniforme reiterado y declarado (sentencias del Tribunal Supremo 5-10-1996, 24-5-1999, 6-4-2001, 4-12-2001 y 16-5-2003). – que, según tiene declarado la DGRN (resoluciones de 16-2-2018, 23-3-2018, 20-4-2018, 6-9-2018, 26:10-2018 y 22-2-2019), nada impide que ella misma interprete la normativa vigente mientras no haya jurisprudencia al respecto. – que, en ciertas materias, la DGRN ha mantenido su doctrina aun existiendo jurisprudencia, o al menos pronunciamientos judiciales, contrarios a la misma. Así, cabe citar el caso de inscripción de acuerdo judicial de homologación de acuerdo transaccional alcanzado por las partes, en los que la Dirección General exige el otorgamiento de escritura pública (resoluciones DGRN de 9-7-2013, 3-3-2015, 4-5-2016, 27-2-2017, 20-2-2018, 21-9-2018 y 12-12-2018, entre otras; en contra, sentencias de 21-12-2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Zaragoza, 27-8-2018 del JPI n.º 24 de Sevilla, y 21-9-2018 de la Audiencia Provincial de Barcelona); o el caso del rechazo a la inscripción de mandamiento cancelatorio de cargas no preferentes como consecuencia de ejecución judicial basada en embargo cuya anotación registral ha caducado (resoluciones DGRN de 18-11-2004, 15-2-2007, 19-7-2007, 25-6-2015, 7-10-2017, 8-11-2017, 27-6-2018 y 26-12-2018, entre otras; en contra, sentencias del Tribunal Supremo de 12-3-2007, 23-2-2015 y 7-7-2017); o el caso de exigir que el tercer poseedor que inscribe antes de interponerse la demanda de ejecución hipotecaria contra el deudor inicial sea igualmente demandado (resoluciones DGRN de 13-9-2012, 18-9-2013, 11-11-2015, 1-8-2016, 7-7-2017 y 24-9-2018, entre otras; en contra: sentencias de 6-7-2015 de la Audiencia Provincial de A Coruña, 9-3-2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Ciudad Real, 19-6-2017 del JPI n.º 3 de Badajoz, 27-9-2017 del JPI n.º 6 de Oviedo, y 13-12-2017 del JPI n.º 23 de Palma); o, en fin, el asunto relativo al contenido que puede tener el informe del registrador en defensa de su nota de calificación negativa, que según la DGRN ha de limitarse a cuestiones de mero trámite, sin que en él se pueda profundizar en los argumentos esgrimidos en la nota (resoluciones de 23-1-2003, 14-9-2004, 24-9-2005, 3-10-2014, 7-7-2016 y 16-1-2019, entre otras muchas), frente a pronunciamientos judiciales que reconocen al registrador la facultad de ampliar sus argumentos en el informe (sentencias 21-12-2005 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Badajoz, 23-12-2005 del JPI n.º 8 de Barcelona, 6-2-2006 del JPI n.º 59 de Madrid, 11-1-2007 del JPI n.º 39 de Madrid, 19-1-2007 del JPI n.º 44 de Madrid, 14-3-2007 del JPI n.º 53 de Barcelona, 24-5-2007 del JPI n.º 2 de Jaén, 3-9-2007 del JPI n.º 3 de Tarragona, 26-10-2007 del JPI n.º 6 de Badajoz, 12-11-2007 del Juzgado de lo Mercantil n.º 4 de Madrid y 3-7-2008 del JPI n.º 4 de Gerona). III.—Aplicadas las anteriores consideraciones al presente caso, y dado que el poder de la Sra. G. es un poder especial no inscrito en el Registro Mercantil (y que por tanto no ha habido una previa calificación del mismo por parte del registrador mercantil), habrá de indicarse el nombre de la persona que otorgó dicho poder en nombre de la mercantil cancelada, y cuál era el cargo o documento que le facultaba para dicho otorgamiento. Y ello con el fin de poder calificar la legalidad, existencia, subsistencia y suficiencia de las facultades de la persona que otorgó el poder a favor de la Sra. G. Advertencia.—De conformidad con las resoluciones de la DGRN de 5-10-2012, 9-1-2013 y 22-2-2014, para subsanar el indicado defecto no es necesario que el notario autorizante de la escritura de cancelación de hipoteca emita un nuevo juicio de suficiencia, sino que basta con aportar la escritura de poder de la Sra. G., a fin de poder calificarla y comprobar si cumple los requisitos exigidos por la Dirección General de los Registros. Fundamentos de Derecho Y en consecuencia se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, trece de mayo del año dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible) Fdo: Constancio Villaplana García». III Contra la anterior nota de calificación, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, notaria de Alicante, interpuso recurso el día 17 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos: «Primera: Basa el registrador su calificación en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 98 de la ley 24/2001 de 27 de diciembre. Como ha declarado recientemente la sentencia 643/2018, de 20 de noviembre del Tribunal Supremo, el art. 98 de la Ley 24/2001 complementa la previsión general del art. 18 LH, de tal forma que dicho art. 98 de la Ley 24/2001 tiene la consideración de ley especial y, por tanto, el alcance de la revisión del registrador viene ceñido por el art. 98 de la Ley 24/2001, sin que al amparo del art. 18 LH pueda ampliarse el alcance de esta función calificadora. Segunda: Conforme a la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001, realizada en la citada sentencia por el Tribunal Supremo. “la valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere”, de forma que la función del registrador se limita a “revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado”. Tercera: En la escritura calificada, el notario identifica el poder del que procede la representación identificando al notario autorizante, el número de protocolo y la fecha de su otorgamiento y se emite juicio de suficiencia del mismo congruente con el contenido de la escritura. Al ser poder para acto concreto, no se halla inscrito en el Registro Mercantil, por lo que no procede la constancia de los datos de inscripción. Cuarta: En la interpretación que el TS realiza del art. 98 de la Ley 24/2001, en la citada sentencia 643/2018, “corresponde al notario autorizante el juicio de suficiencia, que incluye el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación”, y “dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia”, y “sin que el registrador pueda revisar este juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante”. Resulta, pues: 1: Que el notario debe comprobar y expresar que ha comprobado esos tres extremos, que son completamente distintos entre sí. 2: Que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia. 3: Que el registrador debe calificar que el notario haya cumplido su obligación de comprobar y expresar que ha comprobado la validez, vigencia y suficiencia de la representación. Todo ello se cumple en la escritura calificada y lo que no

puede hacer el registrador, de acuerdo con la sentencia citada, que interpreta el artículo 98 de la ley 24/2001 es revisar este juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante (como tampoco puede revisar el juicio de suficiencia). Quinta: Debe hacerse constar que, precisamente, en el caso a que la sentencia del TS se refiere, el compareciente “Lo hace en su condición de apoderado conferido en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan López Durán, el día 25 de octubre de 2013, número 913 de protocolo, de cuya copia autorizada que tengo a la vista, que no precisa inscripción en el Registro Mercantil, por ser especial para este acto, resulta que el compareciente tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura de hipoteca de máximo.”, con lo que no sólo delimita las funciones de notario y registrador sino que extiende su criterio al caso que más dudas había planteado y que se refería precisamente al poder mercantil no inscrito. Sexta: Dice el registrador en su nota de calificación que no puede hablarse de jurisprudencia para referirse al criterio sentado por una sola sentencia del TS, si bien la nueva sentencia del Alto Tribunal 661/2018 de 22 de noviembre reitera la doctrina expuesta en la sentencia 643/2018, de 20 de noviembre, conforme al art. 98 de la Ley 24/2001, según la cual, la valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere. Con dichas sentencias se ve superado el criterio mantenido por varias resoluciones anteriores de la DGRN. Séptima: La DGRN, por otra parte, ha recogido el contenido de estas sentencias en resoluciones recientes, entre las que destaca la de 8 de febrero de 2019. Según esta resolución, parece claro que corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”. Y esto es lo que ocurre en la escritura calificada, donde se identifica el notario autorizante de la escritura de poder, la fecha y el número de protocolo, que se juzga suficiente, siendo el juicio de suficiencia coherente con el contenido de la escritura. Conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral “a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado”. Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas. Octava: La resolución de la DGRN de 10 de abril de 2019 también se acoge al nuevo criterio vertido en la sentencia 643/2018 de 20 de noviembre de 2018, la que lo ha dejado definitivamente resuelto, transcribiendo sus consideraciones, que son las recogidas arriba. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder (en el caso por ella resuelto, los Autos de nombramiento de tutor y de autorización judicial para la venta) del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”. Conforme al tenor del art 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral “a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el Contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación”. La propia resolución citada, aún no referida la problemática que subyace en el presente recurso a una cuestión estricta de representación y juicio de las facultades representativas, dice “no es menos cierto que es perfectamente trasladable al caso la doctrina que se contiene en las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2018, citada por el recurrente, y 22 de noviembre de 2018, ambas reseñadas en los ‘Vistos’; de modo que la calificación registral, en un caso como éste, se limitaría a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas y del complemento de las mismas de requerirse alguna autorización o habilitación adicional (la cual habrá de reseñarse de forma suficiente y rigurosa); y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso, y sólo eso, pueda ser objeto de calificación”. Novena: De lo expuesto resulta que el cambio de criterio jurisprudencial ha calado en la DGRN, dejando atrás argumentos vertidos por resoluciones que cita el registrador en su nota y que son anteriores a la fecha de las sentencias del Alto Tribunal. Décima: Por último, termina recogiendo el registrador en su nota de calificación una “Advertencia”, en relación a la posible subsanación del defecto, que no exigiría modificación de la escritura sino aportación del poder de la Sra. G., lo que es totalmente contrario al artículo 98.2 de la ley 24/2001, cuando señala que “El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado (lo que se cumple en este caso), sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación”. IV Mediante escrito, de fecha 19 de junio de 2019, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 20, 21 y 22 del Código de Comercio; 98 y 110.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 32, 215, 233, 234 y 249 de la Ley de Sociedades de Capital; 1, 20, 38, 40 y 222.8 de la Ley Hipotecaria; 127 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 20 de mayo de 2008, y, de la Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y

23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril y 25 de mayo de 2017, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril y 3 de julio de 2019.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de la carta de pago de un préstamo y cancelación de determinada hipoteca en cuyo otorgamiento la sociedad acreedora está representada por una apoderada. En dicha escritura la notaria autorizante expresa que la apoderada hace uso para este otorgamiento del poder para acto concreto otorgado a su favor en la escritura objeto de reseña, que dicha notaria ha recibido copia autorizada electrónica de la escritura de poder reseñada y la ha trasladado a papel; y añade lo siguiente: «Yo, el Notario, juzgo al apoderado, bajo mi responsabilidad y en base al poder anteriormente reseñado, con facultades representativas suficientes para la carta de pago y cancelación de hipotecas que se instrumenta en esta escritura». El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al no constar la inscripción del poder en el Registro Mercantil, es necesario indicar el nombre de la persona que otorgó dicho poder en nombre de la sociedad acreedora y cuál era el cargo o documento que le facultaba para dicho otorgamiento. Y ello con el fin de poder calificar la legalidad, existencia, subsistencia y suficiencia de las facultades de la persona que otorgó el poder a favor de la otorgante de la escritura de cancelación de hipoteca cuya calificación es objeto de este recurso. La notaria recurrente alega, en síntesis, que la tesis del registrador implica la revisión de una valoración –el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno– que legalmente compete exclusivamente al notario, contradiciendo el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, pues según ha sido interpretado por el Tribunal Supremo (en la reciente Sentencia de 20 de noviembre de 2018) y esta Dirección General (en Resoluciones de 8 de febrero y 10 de abril de 2019), el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

2. El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación». Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación». De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

3. En el presente caso, la objeción del registrador se refiere únicamente a la reseña de la escritura de poder que acredita las facultades representativas del otorgante, al entender que es incompleta por no contener determinadas circunstancias que considera necesarias para calificar la legalidad, existencia, subsistencia y suficiencia de las facultades de la persona que otorgó dicho poder. Respecto de la cuestión planteada por el registrador en su calificación la doctrina de esta Dirección General no ha sido siempre uniforme. En un primer momento, este Centro Directivo afirmó que, la exigencia por parte del registrador de que se acreditaran determinados extremos respecto de las personas u órganos que en nombre de la sociedad de que se trataba otorgaron dicho poder, implicaba la revisión de una valoración –el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno– que legalmente compete al notario, por lo que en tales casos dicha calificación carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y 143 del Reglamento Notarial (cfr. Resoluciones de 12 y 23 de septiembre de 2005, 30 y 31 de mayo de 2006 y 1 de junio de 2007, entre otras). Posteriormente, dicha doctrina

fue rectificada, pues en relación con la representación voluntaria con base en un poder general no inscrito o en un poder especial, este Centro Directivo ha declarado, en el ámbito del Registro de la Propiedad, que la falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada hace necesario acreditar la legalidad y existencia de dicha representación en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que la falta de inscripción puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento (cfr. Resoluciones de 22 de octubre de 2012, 9 de mayo de 2014 y 5 de enero y 25 de mayo de 2017, entre otras). Planteada de nuevo la misma cuestión en el presente expediente, esta debe resolverse teniendo en cuenta la reciente doctrina del Tribunal Supremo, que, en la Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre (con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), se ha pronunciado en los siguientes términos: «(...) 18 LH, cuyo párrafo primero dispone lo siguiente: “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”. Esta previsión normativa, en relación con la calificación de la capacidad de los otorgantes, se complementa con el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la redacción consiguiente a la modificación introducida por la Ley 24/2005. El precepto regula lo siguiente: (...) En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar “la capacidad de los otorgantes”, y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la “reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado”, debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial. (...) Conforme a esta normativa, parece claro que corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”. Cuando, como es el caso, se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por una sociedad mercantil y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral “a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación”. Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas. De tal forma que, a los efectos de precisar el alcance de la calificación registral, no cabe distinguir, como pretende la recurrente, entre el primer negocio de apoderamiento y el posterior acto de disposición, para sujetar el primero al ámbito de la calificación registral previsto en el art. 18 LH y el segundo al previsto en el art. 98 de la Ley 24/2001. El juicio que este último precepto atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador. Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado. (...) de estos preceptos no se infiere que, en estos casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad. La norma exige, y consta que en este caso se cumplía con ello, la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación. Todo lo cual está en consonancia con la interpretación que hemos realizado del art. 98 de la Ley 24/2001, según la cual corresponde al notario autorizante el juicio de suficiencia, que incluye en este caso el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación, sin que el registrador pueda revisar este juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante». Especialmente relevante es, como alega la recurrente, que el supuesto al que se refiere la citada Sentencia de 20 de noviembre de 2018 es análogo al presente, pues en la escritura objeto de la calificación impugnada se reseñaba el documento de apoderamiento en los siguientes términos: «Lo hace en su condición de apoderado conferido en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan López Durán, el día 25 de octubre de 2013, número 913 de protocolo, de cuya copia autorizada que tengo a la vista, que no precisa inscripción en el Registro Mercantil, por ser especial para este acto, resulta que el compareciente tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura de hipoteca de máximo». Y la registradora había suspendido

la inscripción «por no acreditarse la validez del poder del representante de la entidad acreedora, ya que se trata de un poder especial y no consta la persona que ha dado el citado poder, circunstancia que determina la validez del mismo». Según el Alto Tribunal, esta objeción no puede mantenerse, pues la calificación registral, en un caso como éste, se limitaría a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso, y sólo eso, pueda ser objeto de calificación. En el presente caso, es indudable que el notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia del poder para realizar la carta de pago y cancelación de hipoteca objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye, como afirma el Tribunal Supremo, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio. No es posible entender los términos utilizados en la reseña del apoderamiento (al afirmar que se trata de un poder para ese acto concreto, acreditado con copia autorizada de la escritura de apoderamiento, y añadir lo siguiente: «Yo, el Notario, juzgo al apoderado, bajo mi responsabilidad y en base al poder anteriormente reseñado, con facultades representativas suficientes para la carta de pago y cancelación de hipotecas que se instrumenta en esta escritura») como referida exclusivamente a las facultades contenidas en el poder pero no a la validez y vigencia del poder, de modo que la notaria, sin tener la seguridad sobre dicha validez y vigencia, o lo que es lo mismo pese a no tener acreditado el poder, admitiera el otorgamiento de la escritura con una reseña que indujera a semejante confusión. En otras palabras, la reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades enumeradas en el poder, sino al apoderamiento como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento. En consecuencia, su corrección no puede ser revisada por el registrador, toda vez que es responsabilidad –consecuente con la competencia– de la notaria autorizante. Por ello, el defecto impugnado no puede ser mantenido. 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, 17 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15880.pdf>

- R. 10-09-2019.- R.P. Alcoy.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: LA CANCELACIÓN POR CADUCIDAD PACTADA REQUIERE LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN EL PACTO.** Se debate en este recurso la cancelación de una hipoteca por caducidad [pactada], solicitada en virtud de instancia privada, al amparo de lo dispuesto en el art. 82 LH. Dice la Dirección que, «a efectos de la cancelación registral de la hipoteca por transcurso de un plazo convenido, se precisa que se dé exacto cumplimiento a lo expresamente acordado por las partes para su cancelación, pues, en caso contrario, la cancelación debe realizarse conforme se ordena imperativamente por la Ley Hipotecaria»; en el caso concreto se había pactado un plazo de vigencia de sis años y un previo requerimiento del deudor al que podría oponerse el acreedor (requerimiento que la recurrente consideraba innecesario). R. 10.09.2019 (Inmargoll, S.A., contra Registro de la Propiedad de Alcoy) (BOE 07.11.2019).

Resolución de 10 de septiembre 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 Alcoy, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad en virtud de instancia privada. En el recurso interpuesto por doña C. N. R., en nombre y representación de la sociedad «Inmargoll, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alcoy, don Luis Fernando Pellón González, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad en virtud de instancia privada. Hechos I Con fecha 18 de julio de 2007 el «Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía» y «Marcial González, S.A.» formalizaron mediante escritura pública autorizada por el notario de Madrid, don Pedro José Bartolomé Fuentes, con el número 4.801 de su protocolo, contrato por el que la primera cedió y transmitió a favor de la segunda su posición contractual en la unión temporal de empresas denominada abreviadamente «UTE IDAE-Magosa». Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de pago aplazadas que «Marcial González, S.A.» la mercantil «Inmargoll, S.A.», constituyó hipoteca voluntaria a favor de «Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía» sobre la finca de su propiedad mediante escritura otorgada ante el mismo notario de Madrid, don Pedro-José Bartolomé Fuentes, con el número 4.802 de su protocolo. En la estipulación séptima se establecía un plazo de extinción de hipoteca al señalar: «Séptimo.–Cancelación de la hipoteca. La hipoteca se extinguirá a los seis años contados desde la fecha de formalización de la presente escritura. Transcurrido este tiempo sin que conste en el Registro de la Propiedad el ejercicio de acción hipotecaria, podrán los dueños de las fincas pedir, por sí mismos, la cancelación de la hipoteca por acta notarial, previa justificación de haber requerido en forma fehaciente a IDAE, con un mes de antelación, al objeto de que manifieste cualquier causa de oposición a la cancelación, y todo ello siempre y cuando éste último no hubiera manifestado oposición alguna a la misma». Mediante instancia suscrita por doña C. N. R., en nombre y representación de la mercantil «Inmargoll, S.A.», de fecha 2 de enero 2019, se solicitó la cancelación de la hipoteca por caducidad por haber transcurrido el plazo pactado. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Alcoy, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de La Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Frances Asesores S.L., el día 22/01/2019, bajo el asiento número 971, del tomo 182 del Libro Diario y número de entrada 462, que corresponde a la instancia suscrita por doña C. N. R., en representación de la mercantil Inmargoll, S.A., de fecha 02/01/2019, ha resuelto no practicar los asientos solicitados, suspendiendo su inscripción por adolecer de los siguientes defectos: Hechos: Se presenta una instancia solicitando la Cancelación por caducidad de una Hipoteca que grava la finca registral número 5.980 de Alcoy, se suspende la inscripción por no justificar el previo requerimiento fehaciente a IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía) y su posterior autorización para la cancelación tal como se establece en el párrafo segundo del pacto séptimo.–Cancelación de la hipoteca de la escritura de constitución de hipoteca otorgada en Madrid, el día 18 de julio de 2.007, ante el Notario don Pedro-José Bartolomé Fuentes, número 4.802 de su protocolo, que ahora se pretende cancelar la hipoteca. Dados los términos concluyentes que resultan de la escritura de hipoteca y del Registro no es suficiente por ello la mera voluntad de la parte solicitante para proceder a la expresada cancelación. Fundamentos de Derecho: De conformidad con los artículos 82, 136 y concordantes de la Ley Hipotecaria. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que

señala el artículo 323, 1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Alcoy, 5 de abril de 2019.–El Registrador (firma ilegible) Fdo: Luis Fernando Pellón González». III Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue emitida el día 14 de mayo de 2019 por la registradora de la Propiedad Concentaina, doña María José Renart Espí, quien confirmó la calificación efectuada por la registradora sustituida en todos sus extremos, reiterando los mismos hechos y fundamentos de Derecho. IV Contra la nota de calificación sustituida, doña C. N. R., en nombre y representación de la sociedad «Inmargoll, S.A.», interpuso recurso el día 13 de junio de 2019 mediante escrito en los siguientes términos: «Motivos: Primero. Tal como se puso de manifiesto en la solicitud de cancelación y en la petición de calificación por sustitución, esta parte Inmargoll, S.A., que hay que recordar es hipotecante, que no deudora, en base al texto, claro y terminante de la propia hipoteca que declara extinguida la misma, (no dice que puede cancelarse, sino que señala bien claro y sin dudas que se extingue la hipoteca, textualmente, «el derecho inscrito o anotado»), transcurridos 6 años desde su constitución. Por tanto, y quedando extinguida la hipoteca, y con independencia de la préstamo, lo cierto es que no podrá ejercitarse en ningún caso por el acreedor la acción hipotecaria ya que la misma está extinguida al igual que lo está el «derecho inscrito» que es la base de dicha acción, razón por la que es coherente que nuestro derecho prevea una cancelación en el Registro de la Propiedad de dicho derecho inscrito a fin de acomodar el Registro a la realidad jurídica, y evitar también una posible acción en la que habría, sin trámite procesal para ello, que oponer dicha extinción. Así las cosas, nos encontramos ante la discusión de si un pacto en la escritura pública de préstamo hipotecario en que prevé un sistema de cancelación de la hipoteca en el Registro, con independencia de la existencia de un procedimiento regulado en la Ley, modifica este régimen legal o no. En este sentido la calificación del Registrador sustituto se pronuncia señalando que dicho pacto modifica el régimen legal añadiendo nuevos requisitos al indicar: "Si bien es cierto que el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria permite la cancelación del derecho real cuya extinción resulte del título en virtud del cual se practicó la inscripción, esta circunstancia no es obstáculo para que las partes, además de convenir un plazo, complementen este precepto estableciendo garantías adicionales. Así se desprende del principio de libertad de pactos regulado en el artículo 1255 del Código Civil, en virtud del cual 'Los contratantes pueden establecerlos pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Los requisitos convenidos por las partes y reflejados en la inscripción no se oponen a lo dispuesto en el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria, sino que añaden a su clausulado otros requisitos en aras a la protección de los otorgantes. Se trata de un pacto válido que ha accedido al Registro (por lo que está bajo la salvaguarda de los tribunales conforme al artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria) y en consecuencia deberá cumplirse lo previsto en el mismo para que pueda cancelarse la hipoteca". Esta parte, con los debidos respetos no comparte dicha interpretación, dado que si bien es cierto que dicho pacto está inscrito, en ningún caso señala que modifique o anule ninguna otra forma legal de cancelación de dicha hipoteca, ni indica que la sustituye o la deja sin efecto, y al contrario, entendemos que instaura un régimen de cancelación, conforme a la libertad de pactos, que por supuesto está inscrita y produce efectos, pero que no modifica el régimen legal, que también existe y como norma imperativa no contempla ni señala la posibilidad de que se añadan requisitos a la misma, sino que instaura un supuesto de cancelación derivado de la extinción del derecho real, de la hipoteca en aras a la concordancia del Registro con la realidad, y que permite la cancelación del derecho inscrito en el supuesto que esté extinguido. A estos efectos hay que recordar que el párrafo segundo de la Ley Hipotecaria hace referencia o es una excepción en concreto al párrafo primero y sus requisitos: 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. 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. En efecto, el párrafo primero establece el régimen de cancelación general consistente en que el beneficiario del derecho real preste su consentimiento, y el párrafo segundo viene a completarlo, introduciendo que «no obstante», donde debe leerse, aunque no haya consentimiento, se puede cancelar una hipoteca cuando, aún sin consentimiento del beneficiario, «sin dichos requisitos», el derecho inscrito quede extinguido porque así resulte del mismo título. En nuestro caso no existe duda alguna de que se pacta expresamente un plazo de extinción el cual ha transcurrido con creces, y sin que en todos estos años no se ha ejercitado acción alguna, y por tanto, no consta acción alguna en el Registro, razón por la que como hemos dicho antes no podrá tampoco en el futuro ejercitarse acción alguna. Además es claro que esta redacción del apartado segundo, como excepción a la norma del párrafo primero de exigencia de consentimiento del beneficiario viene a instaurar un régimen imperativo que determina un supuesto claro de cancelación de la hipoteca, que no prevé ningún requisito adicional, e incluso señala expresamente que "sin dichos requisitos" entre el que está el consentimiento del beneficiario, y por tanto sin que admita en ningún caso incluir un requisito adicional que vuelva a exigir dicho consentimiento, aunque sea como en este caso por la vía de su no oposición, o consentimiento por tácito o por omisión. El admitir que se puede completar mediante pacto dicho procedimiento implica dejar sin efecto dicho artículo que además de no prever que pueda completarse el mismo o exigir ningún otro requisito, señala expresamente, y en cuanto al consentimiento, que se puede cancelar la hipoteca por extinción sin dicho consentimiento, norma imperativa que se entiende dentro de la acomodación del Registro a la realidad cuando el derecho esté claramente extinguido, y por tanto, sin que requiera de ningún consentimiento, y por tanto, a nuestro juicio sin que siquiera quepa el pacto en contrario. A esto hay que añadir que el procedimiento pactado en ningún caso señala que sustituya o complete el régimen legal, sino que instaura por la vía de la libertad de pactos otro procedimiento que no impide ni deroga el legalmente previsto, sino que incluye otra posibilidad más para su cancelación. En este sentido la Resolución de 10 de enero de 2014 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 León n.º 1, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad en virtud de instancia privada indica claramente que, como en nuestro caso puede pactarse la duración o el plazo de extinción de la hipoteca, dejando claro que una vez vencido dicho plazo queda totalmente extinguido el derecho real: "Fundamento de Derecho (...) 3. Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2.529. 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. No siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación

para que quede garantizada con la hipoteca (y en este caso una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél –vid. la Resolución de 17 octubre 1994–). 4. Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo 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 resulte del título en cuya virtud se inscribió la hipoteca. En otro caso debería esperarse a la prescripción de la acción hipotecaria según la fecha a contar desde la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, pudiendo en tal caso solicitarla cancelación mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, es decir, resultaría aplicable la norma de 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, en los supuestos contemplados de caducidad o de extinción legal del mencionado derecho real inscrito. 5. La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca. Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (cfr. Resolución 29 de septiembre de 2009). En nuestro caso es claro que el plazo pactado es de "extinción" del "derecho inscrito", porque así lo dice expresamente sin lugar a Interpretación posible, y por tanto, es nítido y claro que no se trata de un plazo de duración que haya que Interpretar si es de extinción del derecho real o refiere a que obligaciones quedan incluidas en la hipoteca. La nitidez o claridad solo se puede exigir, y así lo hace este centro directivo, de que el plazo sea de extinción de la hipoteca y no de las obligaciones, no se puede exigir de otros requisitos que están vetados por la propia Ley. En base a todo lo anterior, entendemos que no existe duda al respecto en la hipoteca objeto de la solicitud que está extinguida y por tanto, tal como señala la Resolución citada, "únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria. Quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo" y por tanto, sin que pueda ejercitarse ninguna acción hipotecaria no cabe sino adaptar el Registro a la realidad, intención que es la que entendemos tiene dicho precepto que por la misma razón no ha previsto la posibilidad de introducir requisitos adicionales, sino al contrario, a [sic] establecido que este procedimiento se realiza sin «dichos requisitos», los del párrafo primero del artículo 82. En base a lo anterior no cabe sino la estimación del recurso y admitiendo la cancelación de la hipoteca solicitada por esta parte. Segundo. También del mismo modo procede la cancelación de acuerdo con el párrafo quinto de dicho artículo 82. Recordar el último punto citado arriba, segundo párrafo del fundamento jurídico 5 de la Resolución de 10 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que indica: Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (cfr. Resolución 29 de septiembre de 2009). Este plazo pactado de «extinción», al igual que ha indicado la Resolución indicada, se constituye también en un plazo de extinción de la acción y por tanto de caducidad de la acción ya que no puede ser ejercitada, y por tanto, también en base al apartado quinto no cabe sino su cancelación. "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 la [sic] acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución". En efecto, dicho régimen prevé que en caso de no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, y por tanto, si se interpretara que el plazo pactado de extinción no es el de duración previsto en el párrafo segundo para su extinción, entonces el plazo pactado de extinción, es también el plazo de prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías, puesto que queda claro que la duración del préstamo es de cinco años y la extinción de las acciones quedaría establecida de acuerdo con el pacto de extinción a los siete años, es decir, un año después del último pago previsto en el préstamo, y por tanto, dicho plazo de extinción y prescripción de las acciones se produciría ese año después, y por tanto, se cumplen los requisitos establecidos en dicho párrafo quinto del artículo 82 como son: – Ha transcurrido el plazo de prescripción menor pactado de seis años desde el inicio, o de un año desde que finalizan los pagos del préstamo (a los cinco años ya que se garantizaban 60 cuotas tal como se desprende de la escritura de hipoteca que se ha aportado al expediente, aunque en la nota simple se indique, por erro, que son 72 cuotas, términos que se daban por reproducidos en la escritura de hipoteca en el expositivo I in fine), ya que dicho plazo de seis años no puede ser sino una forma indirecta de pactar un año desde que debió ser satisfecha la prestación cuyo cumplimiento se garantiza. – No se ha producido la renovación, interrupción de la prescripción o ejecución de la hipoteca en dicho plazo, todo ello tal como consta en el Registro de la Propiedad. Además, no cabe otra interpretación tal como se desprende de la literalidad del título ya que de otro modo no sabríamos a que atribuir este plazo, que como máximo podría ser de nuevo otro plazo de prescripción, extinción, añadido al plazo de duración del plazo del préstamo, con lo que también habría transcurrido dicho plazo, es decir, 5 años más 6 años desde 18 de julio de 2007, habiendo terminado en este hipotético caso, el 17 de julio de 2018, siendo la solicitud de cancelación posterior a dicha fecha, en concreto de 22 de enero de 2019. Por tanto, cumpliéndose también los requisitos para la cancelación en base al párrafo quinto del artículo 82, no cabe sino la estimación del recurso y la cancelación de la hipoteca solicitada». V El registrador de la Propiedad de Alcoy suscribió informe el día 18 de junio de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de derecho Vistos los artículos 1256, 1280 y 1964 del Código Civil; 82, 105, 128 y 142 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 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. 1. Se debate en este recurso la cancelación de una hipoteca

por caducidad, solicitada en virtud de instancia privada, al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Para la adecuada resolución del presente expediente debe tenerse en cuenta la siguiente estipulación de la escritura de constitución de la hipoteca, inscrita en el Registro de la Propiedad: En la estipulación séptima se establece: «Cancelación de la hipoteca. La hipoteca se extinguirá a los seis años contados desde la fecha de formalización de la presente escritura. Transcurrido este tiempo sin que conste en el Registro de la Propiedad el ejercicio de acción hipotecaria, podrán los dueños de las fincas pedir, por sí mismos, la cancelación de la hipoteca por acta notarial, previa justificación de haber requerido en forma fehaciente a IDAE, con un mes de antelación, al objeto de que manifieste cualquier causa de oposición a la cancelación, y todo ello siempre y cuando éste último no hubiera manifestado oposición alguna a la misma». Entiende la recurrente que el plazo de seis años de caducidad convencional inscrito es un plazo de caducidad de la hipoteca automático y que ya se ha cumplido y que no es necesario ningún requisito más para la cancelación de la hipoteca. 2. Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. No siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca (y en este caso una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél –vid. la Resolución de 17 octubre 1994–). 3. Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo 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 resulte del título en cuya virtud se inscribió la hipoteca. En otro caso debería esperarse a la prescripción de la acción hipotecaria según la fecha a contar desde la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, pudiendo en tal caso solicitar la cancelación mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, es decir, resultaría aplicable 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, en los supuestos contemplados de caducidad o de extinción legal del mencionado derecho real inscrito. 4. La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca. Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (cfr. Resolución 29 de septiembre de 2009). 5. En el caso concreto de este expediente efectivamente se ha pactado que «la hipoteca se extinguirá a los seis años contados desde la fecha de formalización de la presente escritura». Sin embargo, para su cancelación registral se ha pactado expresamente que «transcurrido este tiempo sin que conste en el Registro de la Propiedad el ejercicio de acción hipotecaria, podrán los dueños de las fincas pedir, por sí mismos, la cancelación de la hipoteca por Acta notarial, previa justificación de haber requerido en forma fehaciente a IDAE, con un mes de antelación, al objeto de que manifieste cualquier causa de oposición a la cancelación, y todo ello siempre y cuando éste último no hubiera manifestado oposición alguna a la misma». El precepto aplicable en materia de cancelación de hipotecas no es el apartado segundo del artículo 82, sino los apartados cuarto y quinto, al disponer: «Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley. 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». Es decir, debe diferenciarse lo que es la extinción de la hipoteca, de lo que es su cancelación. A efectos de la cancelación registral de la hipoteca por transcurso de un plazo convenido, se precisa que se dé exacto cumplimiento a lo expresamente acordado por las partes para su cancelación, pues, en caso contrario, la cancelación debe realizarse conforme se ordena imperativamente por la Ley Hipotecaria. En el presente expediente, según resulta del Registro, se exige para la cancelación de la hipoteca, no solo el transcurso del plazo de seis años sino también acta notarial, previa justificación de haber requerido en forma fehaciente a «Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía», con un mes de antelación, al objeto de que manifieste cualquier causa de oposición a la cancelación. 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, 10 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/07/pdfs/BOE-A-2019-15928.pdf>

- R. 16-09-2019.- R.P. Mataró N° 2.- **COMPRAVENTA: LA APORTACIÓN DEL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA NO ES REQUISITO PARA LA INSCRIPCIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.04.2016 y R. 20.03.2019. En el caso concreto, la compraventa se había otorgado sin el certificado y el transmitente se obligaba a conseguirlo. La Dirección repasa la exigencia de ese certificado resultante de RD. 235/05.04.2013, procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, Dir. UE 91/16.12.2002, RDLeg. 1/16.11.2007, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y L.

2/04.03.2011, de Economía Sostenible. Pero concluye que «de la normativa antes referida no resulta que se trate de un requisito imprescindible para obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad, y en la escritura calificada tampoco se ha establecido tal requisito como condición para la eficacia e inscripción de la compraventa». R. 16.09.2019 (Notario Miguel-Antonio Benet Mancho contra Registro de la Propiedad de Mataró-2) (BOE 07.11.2019).

Resolución de 16 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 Mataró n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. En el recurso interpuesto por don Miguel Antonio Benet Mancho, notario de Mataró, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Mataró número 2, don Óscar Germán Vázquez Asenjo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Mataró, don Miguel Antonio Benet Mancho, el día 20 de marzo de 2019, doña M. R. B. vendió a los cónyuges don A. C. A. y doña L. T.S. determinada finca urbana destinada a vivienda. Interesa a los efectos de este expediente que, en la referencia de la descripción al certificado de eficiencia energética, se hizo constar que no se aportaba el mismo, pero la parte vendedora se obligaba a obtenerlo y aportar dicho certificado en la mayor brevedad de tiempo posible, lo que se haría constar por diligencia. En la escritura presentada en el Registro y en el expediente no constaba que se hubiera incorporado el certificado de eficiencia energética por diligencia. II Presentada el día 20 de marzo de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Mataró número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente, pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento arriba relacionado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro. I. Hechos y fundamentos de Derecho: “Falta acompañar el Certificado de Eficiencia Energética, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 235/2013, de 5 de abril. Artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria”. II. Respecto de la calificación: La presente calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por don Óscar Germán Vázquez Asenjo, registrador del Registro de la Propiedad de Mataró 2, a día diecisiete de mayo del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don Miguel Antonio Benet Mancho, notario de Mataró, interpuso recurso el día 17 de junio de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: Todos los artículos mencionados en la calificación son de carácter general, y ninguno de ellos hace referencia al certificado de eficiencia energética, siendo que para denegar la inscripción no se hace referencia a ningún precepto del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. El mencionado Real Decreto en su artículo 12. 2, así como el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, en su artículo 11.2 exigen que la etiqueta del certificado de eficiencia energética, sea incluido en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de un edificio. Sin embargo, no exigen la exhibición de un certificado para la inscripción de la escritura de compraventa ni tampoco para el otorgamiento de la misma. Aunque del contexto del Real Decreto podemos deducir la obligación del vendedor de exhibir el certificado, hay que tener en cuenta el artículo 6 del Código Civil, conforme al cual los actos contrarios a las normas imperativas o prohibitivas son nulos de pleno derecho salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de su contravención. Aún si consideramos que el Real Decreto establece una norma imperativa, las consecuencias previstas para el caso de la falta de exhibición del certificado, son la imposición de una sanción administrativa de acuerdo con la normativa de consumidores y usuarios. Sanción que no es aplicable en este caso puesto que estamos ante una compraventa entre particulares. Hay que considerar que el derecho de propiedad está amparado por el artículo 33 de la Constitución, y que una de las facultades que integran el dominio es la de enajenar y transmitir la cosa. Si bien la función social de la propiedad puede delimitar su contenido de acuerdo con las leyes, una prohibición de disponer debe recogerse de manera clara y expresa en la ley para que impida al propietario enajenar la cosa. Ni el Real Decreto 235/2013 ni el Real Decreto 47/2007 establecen una prohibición de enajenar para el caso de no exhibición de certificado de eficiencia energética. Por tanto, dicha exhibición no es necesaria para el otorgamiento de la escritura de compraventa ni para su inscripción en el Registro. IV Mediante escrito, de fecha 25 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 33 de la Constitución; 6.3 del Código Civil; 10 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; 2.1 y 12.2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios; 26.2 y 28.1 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 las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011, 31 de mayo de 2012, 2 de abril de 2013, 19 de abril de 2016, 29 de noviembre de 2017 y 20 de marzo de 2019. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa de una finca urbana destinada a vivienda, en la que se expresa que el transmitente se obliga a obtener y aportar el certificado de eficiencia energética a la mayor brevedad posible de lo que se dejará constancia en dicha escritura mediante diligencia. El registrador señala como defecto que falta acompañar el certificado de eficiencia energética. El recurrente alega que los artículos mencionados en la motivación de la calificación son de carácter general, y que ninguno de ellos hace referencia al certificado de eficiencia energética; que no existe precepto específico dentro del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, que exija la aportación del certificado de eficiencia energética junto a la escritura presentada para poder ser inscrita; que la consecuencia prevista para la no exhibición del certificado sería la de una sanción administrativa de acuerdo con la normativa para la defensa de consumidores y usuarios; que dicha exhibición no es necesaria para el otorgamiento de la escritura de compraventa ni para la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad. 2. El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, modificado por el Real Decreto 564/2017, de 2 de junio, pone de relieve en su Exposición de Motivos que: «Las exigencias relativas a la certificación energética de edificios establecidas en la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, se transpusieron en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, mediante el que se aprobó un Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, quedando pendiente de regulación, mediante otra disposición complementaria, la certificación energética de los edificios existentes. Con posterioridad la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, ha sido modificada mediante la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia

energética de los edificios, circunstancia que hace necesario transponer de nuevo al ordenamiento jurídico español las modificaciones que introduce con respecto a la Directiva modificada». En este sentido el artículo 2.1 del Real Decreto dispone que «este Procedimiento básico será de aplicación a: a) Edificios de nueva construcción. b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor». Como puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 19 de abril de 2016 y ha reiterado la de 20 de marzo de 2019, con base en lo expuesto, el certificado de eficiencia energética es exigible no sólo a los edificios de nueva construcción como ocurría con la normativa anterior, sino también a los edificios existentes. Si bien, como añade dicha resolución, el propio Real Decreto antes mencionado no establece qué debe entenderse por edificaciones existentes; por ello debe acudirse a la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que fue objeto de transposición del Real Decreto 235/2013, y en su artículo 1.2.c) señala que: «La presente Directiva establece requisitos en relación con: (...) c) la aplicación de requisitos mínimos a la eficiencia energética de: i) edificios y unidades y elementos de edificios existentes que sean objeto de reformas importantes». Entendiendo como «reforma importante» la renovación de un edificio cuando: a) los costes totales de la renovación referentes a la envolvente del edificio o a sus instalaciones técnicas son superiores al 25% del valor del edificio, excluido el valor del terreno en el que está construido, o b) se renueva más del 25% de la superficie de la envolvente del edificio (cfr. artículo 2.10 de la mencionada Directiva). Por ello, concluyó dicha resolución que no es exigible el certificado de eficiencia energética cuando se trate de una obra nueva antigua respecto de la cual ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. También afirmó este Centro Directivo en Resolución de 2 de abril de 2013 que: «(...) De la regulación legal se desprende que la eficiencia energética es un atributo exigible a toda edificación nueva, que es indiferente del uso a que se destine la edificación (salvo excepciones) y que tiene por finalidad la promoción de que todos los edificios dispongan de unas características mínimas en el uso de la energía como objetivo de política urbanística y de edificación. Esta conclusión se refuerza si atendemos al contenido de la Directiva que es objeto de transposición, cuya exposición de motivos afirma explícitamente que su finalidad se enmarca en las políticas y acciones de la Comunidad de protección del medio ambiente, de las que la eficiencia energética constituye parte importante, especialmente en materia de edificación al tener los edificios una gran incidencia en el consumo de energía a largo plazo. El texto refundido de 2010 (Directiva 2010/31/UE de 19 de mayo) hace más hincapié en su exposición de motivos en el objetivo de eficiencia energética, pero apela a la competencia del artículo 194.2 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea como fundamento de su actuación que se refiere precisamente a la política energética de la Unión “atendiendo a la necesidad de preservar y mejorar el medio ambiente” a que se refieren los artículos anteriores. En definitiva, no estamos ante medidas enmarcadas en la política general de la Unión de protección de los consumidores sino ante exigencias derivadas de los objetivos de preservación del medio ambiente y política energética que forman parte asimismo de sus políticas generales (Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, parte tercera, Políticas y Acciones internas de la Unión, capítulos XX y XXI). El articulado de la Directiva afirma que su objetivo es “fomentar la eficiencia energética de los edificios de la Comunidad...” (artículo 1), y que el concepto de edificio a estos efectos se define como “construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el clima interior; puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo...” (artículo 2). Sin perjuicio de que los Estados miembros “podrán distinguir entre edificios nuevos y edificios existentes, así como entre diferentes categorías de edificios...” (artículo 4), se establece que “los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que los edificios nuevos cumplan los requisitos mínimos de rendimiento energético mencionados en el artículo 4” (artículo 5, –artículo 6 en el texto refundido–). El legislador español aprovechó la reforma introducida en el artículo 20 de la Ley de Suelo por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, para incorporar dichas garantías exigiendo, tanto a Notarios como a registradores, la obligación de velar por su cumplimiento. Como pone de relieve la exposición de motivos del Real Decreto-ley, la reforma da paso, entre otras, a “las relativas a medidas registrales cuyo objeto consiste en garantizar y fortalecer la seguridad jurídica en los actos y negocios inmobiliarios por medio del Registro de la Propiedad”. Se da así continuidad a una política legislativa que, iniciada con la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, ha entendido como idónea la utilización del sistema de seguridad jurídica preventiva para garantizar el cumplimiento de determinados requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico y relacionados con el proceso de construcción. Pero como resulta de las anteriores consideraciones dichos requisitos obedecen a distintos órdenes y tienen finalidades distintas por lo que los motivos y causas que permiten dispensar de su exigencia en un caso no pueden predicarse sin más de los demás. Es la falta de identidad de razón lo que impide tomar en consideración la doctrina de este centro directivo de dispensar determinados requisitos cuando no concurren las circunstancias de protección a terceros que justifican su existencia. Así ocurre con la doctrina a la que apela el recurrente en relación con el libro del edificio respecto de la que este centro directivo entendió (Resoluciones de 8 y 9 de enero de 2009) que no podía exigirse, a pesar de la dicción del artículo 20 de la Ley de Suelo, en los supuestos de autopromotor de vivienda para uso propio ya que la norma “no pretende tutelar el interés del promotor sino el de los ulteriores usuarios de la edificación”. La interpretación de las disposiciones del Real Decreto 235/2013 debe hacerse a la luz de la referida Directiva que, como ha quedado expuesto, establece medidas no enmarcadas en la política general de protección de los consumidores sino ante exigencias derivadas de los objetivos de las políticas generales de la Unión de preservación del medio ambiente y política energética. Y, en este marco, debe tenerse en cuenta que, según el preámbulo de dicho Real Decreto, «el fundamento legal de la regulación de la certificación de eficiencia energética de los edificios se encuentra por un lado, en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, así como por otro, y en particular para los edificios existentes, en el artículo 83.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en el que se establece que los certificados de eficiencia energética para estos edificios se obtendrán de acuerdo con el procedimiento básico que se establezca reglamentariamente, para ser puestos a disposición de los compradores o usuarios de esos edificios cuando los mismos se vendan o arrienden». 3. Por otra parte, la Exposición de motivos del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios recoge también lo siguiente: «El real decreto establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre la eficiencia energética de un edificio y valores de referencia tales como requisitos mínimos de eficiencia energética con el fin de que los propietarios o arrendatarios del edificio o de una unidad de éste puedan comparar y evaluar su eficiencia energética». En su regulación, el artículo único sobre aprobación del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia

energética de los edificios dispone en su apartado 2 lo siguiente: «Cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario, en los términos que se establecen en el Procedimiento básico». Y, dentro de la normativa que a tal procedimiento dedica el Real Decreto 235/2013, el apartado 2 del artículo 1 establece que: «La finalidad de la aprobación de dicho Procedimiento básico es la promoción de la eficiencia energética, mediante la información objetiva que obligatoriamente se habrá de proporcionar a los compradores y usuarios en relación con las características energéticas de los edificios (...)». Asimismo, el artículo 14.2 añade que «cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, el certificado de eficiencia energética obtenido será puesto a disposición del adquirente (...)». 4. Ciertamente, el notario debe realizar el control de cumplimiento de la legalidad respecto de la entrega del certificado de eficiencia energética y debe reflejarse en la escritura, con independencia de si esta obligación legal afecta o no a la validez del negocio (como ocurre con otros supuestos a los que se refiere la reciente Instrucción de 13 de junio de 2019, de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario). Pero para que la falta de constancia del cumplimiento de dicha obligación en la escritura sea obstáculo que impida su inscripción es necesario que así resulte de una norma que imponga el deber de realizar dicho control al registrador y obligue a su reflejo al practicar la inscripción (como ocurre, por ejemplo, con la justificación en determinados casos de los medios de pago o la obtención de una licencia urbanística). A tal efecto, cabe recordar que para un supuesto semejante al del presente recurso, en que no se trata de una venta a consumidor, esta Dirección General ha entendido en Resolución de 20 de marzo de 2019 que se puede renunciar a dicha exigencia, sin necesidad de prejuzgar sobre los requerimientos que en determinados casos pudieran derivarse de la normativa de protección de consumidores (cuyo cumplimiento se facilita por el hecho de que en las escrituras de declaración de obra nueva terminada deba acreditarse el certificado de eficiencia energética). En el caso al que se refiere este recurso no consta en la escritura calificada la renuncia o exoneración explícita por los compradores sobre la obligación legal de entrega del certificado de eficiencia energética, sino que se limitan a diferir su entrega a un momento posterior con reflejo en la escritura mediante la correspondiente diligencia. Pero de la normativa antes referida no resulta que se trate de un requisito imprescindible para obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad y en la escritura calificada tampoco se ha establecido tal requisito como condición para la eficacia e inscripción de la compraventa. Por ello, el defecto no puede ser confirmado. 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, 16 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/07/pdfs/BOE-A-2019-15929.pdf>

- R. 16-09-2019.- R.P. Eivissa N° 4.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.** «Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. El registrador deniega la inscripción por poder englobarse dentro del exceso de cabida solicitado y correlativa inscripción de la representación gráfica georreferenciada, una superficie colindante adicional, sin cumplirse los requisitos que para la inmatriculación de fincas se recogen en la normativa hipotecaria, basando tal duda en la circunstancia de estar ubicada ahora la finca además de en el término de Sant Antoni de Portmany, como consta en su historial registral, además en el de Santa Eulalia del Río; también señala que el lapso transcurrido entre el levantamiento topográfico y la presentación de la documentación calificada en el Registro de la Propiedad podría encubrir la celebración de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o ventas a terceros». La Dirección resume de nuevo su doctrina sobre inscripción de una representación gráfica y sobre el exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral, que no puede alterar la realidad física de la finca; y estima justificadas las dudas alegadas por el registrador por razón de la ubicación, si bien advierte que no están justificadas las «basadas en el lapso comprendido entre la expedición de la certificación técnica acreditativa de la cabida de la finca y la presentación del acta solicitando la rectificación registral, pues el mero transcurso del tiempo no implica la práctica de segregaciones o ventas a terceros». R. 16.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 07.11.2019).

Resolución de 16 de septiembre 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 4, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. En el recurso interpuesto por don A. T. C. y don J. S. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. Hechos I Mediante acta de rectificación de superficie otorgada ante el notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda, el día 27 de agosto de 2018, con el número 2.426 de protocolo, por don A. P. V., en nombre y representación de la mercantil «Ipomea Real State, S.L.», se solicitó, previa la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 933 del término de Sant Antoni de Portmany. II Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento: Acta de rectificación de superficie otorgada por la entidad Ipomea Real Estate, S.L. ante el Notario de Santa Eulalia del río, don Javier Cuevas Pereda el 27/08/2018 n.º 2426/2018 de protocolo, que ha motivado el asiento número 479 del Diario 100. Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que la inscripción de dicho título ha sido denegada y suspendida con defectos in/subsanables, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Se deniega la inscripción solicitada en base al siguiente hecho: 1.º Porque, del acta tramitada con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria resulta y se declara que, la finca registral 933 de San Antonio Abad se halla formada por dos parcelas, una radicante en el término municipal de la localidad antes citada, donde se encuentra la mayor superficie de la finca en cuestión, y otra parcela que se localiza en el término municipal

de Santa Eulalia del río que no pertenece a la demarcación de este Registro de la Propiedad, pero que, por ser tal parte de finca de superficie inferior a la parte que se encuentra en el municipio de San Antonio Abad, se debería, en su caso, de proceder a la inscripción pedida en el Registro de la Propiedad de Ibiza 4. La finca registral 933 está integrada por tres parcelas catastrales, correspondiendo a la parte sita en el municipio de Santa Eulalia del río la referencia catastral 07054A027004200001EZ y, a la parte sita en el municipio de San Antonio Abad las referencias catastrales 07046A01600100000TO y 07046A017002320000TA. La demarcación del municipio de Santa Eulalia del Río pertenece al Registro de la Propiedad de Ibiza número 3, y, habiéndose consultado el mismo en el día de hoy, no resulta que la sociedad mercantil promotora del expediente que nos ocupa sea titular registral de ninguna finca en cuestión, a lo cual se debe añadir que, si se examina con rigor el historial registral de la finca 933 de que se trata, no se desprende de su descripción que la misma se halle formada por una parcela que se ubique en el término municipal de Santa Eulalia del Río, a lo que, se debe agregar que, en su día, se inmatriculó en el Registro de la Propiedad mediante expediente seguido ante el Juez municipal con intervención del Ministerio Fiscal, es decir, se presume que, por virtud de un procedimiento desarrollado con las garantías legales y procesales de la época, presunción que sólo puede ser destruida con pruebas verdaderamente irrefutables, todo ello según estudio del historial registral de la finca denominada (...), lo que tiene como consecuencia considerar, en cuanto a la porción de finca radicante en este municipio, Santa Eulalia del río, de la cual se declara en el acta calificada una superficie de doce mil novecientos treinta y cinco metros cuadrados y, unos linderos, que, en realidad, la operación cuya inscripción se pide no es, en sentido estricto un exceso de cabida sino una inmatriculación, no pudiendo accederse a tal solicitud porque debe recordarse la doctrina reiterada de la DGRN según la cual la inscripción de un exceso de cabida es la rectificación de un dato erróneo registral y nunca puede implicar una alteración de la realidad extrarregistral, de manera que, no puede practicarse la inscripción solicitada porque, al tratarse de una inmatriculación, la documentación aportada no es apta para inmatricular la porción de finca radicante en Santa Eulalia del Río, así como, porque, al ser una inmatriculación, la representación gráfica alternativa tampoco es idónea para tal inmatriculación porque, en este caso, es preciso atenerse a la descripción de la certificación catastral y en todos sus términos, lo que no ocurre en la presente hipótesis, dado que, los datos de superficie de tal porción no se corresponden con el contenido de tal certificación catastral como se desprende de consulta al Catastro electrónico en el día de hoy, pues, si se declara una superficie de doce mil novecientos treinta y cinco metros cuadrados, del estudio de Catastro resulta una superficie de trece mil trescientos cuarenta y siete metros cuadrados. A mayor abundamiento, si se califica la certificación incorporada como documento complementario al acta de subsanación, emitida el 9 de enero de 2019 por el técnico don J. L. P. M., se observa que, en la misma se declara por tal señor que, el levantamiento topográfico se realizó el 30 de octubre de 2015, es decir, casi han transcurrido cuatro años desde tal levantamiento topográfico en relación a la fecha en la cual se debería practicar la operación registral solicitada, lo que provoca fuertes dudas acerca de, ante el tiempo transcurrido, en el ínterin, puedan haberse producido operaciones como segregaciones y ventas a terceros que no hayan tenido acceso al Registro de la Propiedad y que, por consiguiente, no se puedan conocer, así como, y con el debido respeto a los presentantes, de que en la certificación el técnico declara: “en la parcela conocida como (...) Finca registral 993, que parece corresponder con los polígonos 16 y 17 y las parcelas 110 y 232 respectivamente del término municipal de San Antoni de Portmany y el polígono 27 y la parcela 420 del término municipal de Santa Eulalia del Río...”, es decir, se expresa en términos dubitativos y no con la suficiente claridad y certeza que se requeriría ante la importancia y enjundia de una actuación como la que nos ocupa en el presente supuesto, lo que no es baladí porque ya se ha comentado que la finca (...) se inmatriculó en el Registro de la Propiedad mediante un procedimiento seguido ante la autoridad judicial y con intervención del Fiscal. Son aplicables a esta hipótesis los siguientes fundamentos de Derecho: Artículo 205, párrafo primero de la Ley Hipotecaria: “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”. Artículo 2.1, párrafo segundo, del Reglamento hipotecario: “Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca”. Este defecto es insubsanable. Y, se suspende por el siguiente hecho: Porque los linderos declarados en el acta de subsanación autorizada el 25 de enero de 2019, en la cual se declara que, la la [sic] parte radicante en Sant Antonio de Portmany linda: Norte, con doña A. R. T. y con don don [sic] A. T. C. y don J. S. T. (parte en Sta. Eulalia); Este y Sur, con doña C. R. S. y con don A. T. C. y don J. S. T. (finca 934); y Oeste, con don V. R. R. y, la superficie de Santa Eulalia. Linda: Norte y Este, con doña C. R. S.; Sur, con don A. T. C. y don J. S. T. (parte de San Antonio); y Oeste, con don A. T. C. y don J. S. T. (parte de San Antonio); y con doña A. R. T., no se corresponden con los que resultan del certificado emitido por el técnico, don J. L. P. M., el cual declara como tales: Norte, C. R. S., Sur y Este, A. T. C., J. S. T. y Oeste, A. R. T. y V. R. R., siendo necesario que se aclare tal cuestión, en su caso. Es aplicable a este supuesto el fundamento jurídico contenido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que dispone: “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”. Este defecto es subsanable. Contra esta calificación (...) Eivissa, a dieciséis de mayo del año dos mil diecinueve. El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Esteban Gómez registrador/a da Registro Propiedad de Ibiza (Eivissa) 4 a día dieciséis de Mayo del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, don A. T. C. y don J. S. T. interpusieron recurso el día 17 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Que en fecha de 17 de mayo de 2019 se recibió la calificación registral emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 4, que con este escrito se adjunta (...), en relación al acta de rectificación de superficie otorgada ante el Notario de Santa Eulalia del río, don Javier Cuevas Pereda, el 27 de agosto de 2018 número 2426/2018 de protocolo que motivó el asiento número 479 del Diario 100, en la cual se expone que: “(...)” Que con anterioridad a esta, en fecha de 13 de diciembre de 2018, se recibió desde la notaría de D. Javier Cuevas Pereda la calificación registral emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 4 (...) en relación al acta de rectificación de superficie otorgada ante el Notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda, el 27 de agosto de 2018 número 2426/2018 de protocolo que motivó el asiento número 479 del Diario 100, en la cual se expone que: “(...) Se suspende la incoación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: 1. Porque los nuevos linderos cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad que se declaran en la diligencia complementaria autorizada el 14 de noviembre de 2018 no se derivan de las certificaciones catastrales incorporadas

al acta cuyo estudio nos ocupa ni de la representación gráfica ni del certificado emitido por don J. L. P. M., como se expuso en el defecto de la nota de despacho de 11 de octubre de 2018, siendo aplicables a este caso los fundamentos de Derecho contenidos en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. Se advierte que, al resultar de la representación gráfica aportada que la finca 934 de San Antonio Abad se halla cruzada por un torrente, se ha comunicado tal cuestión a la Dirección General de Recursos Hídricos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares por virtud de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria.” Si bien esta calificación negativa de 13 de diciembre de 2018, cuyo encabezamiento mencionaba a la escritura de protocolo 2426/2018, se estaba refiriendo en realidad a la calificación de la escritura de protocolo 2425/2018 (presentada en el mismo acto y referente a finca registral distinta, la número 934). Así se han cruzado por parte del Sr. Registrador las calificaciones de las escrituras protocolos 2425/2018 y 2426/2018, de tal forma que en la calificación firmada en fecha de 11 de diciembre de 2018 (...) del acta de rectificación de superficie otorgada ante el notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda el 27 de agosto de 2018 n.º 2425/2018 de protocolo, que motivó el asiento número 480 del Diario 100, se expone que: “(...) Se suspende la incoación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: 1.º Porque del archivo informático en formato GML aportado como complementario al acta cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad resulta que la finca afectada por el exceso de cabida cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad tiene una parte en el municipio de San Antonio Abad y otra en el municipio de Santa Eulalia del Río, lo que no se desprende del contenido del acta cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad, siendo necesario que por diligencia notarial complementaria se describa la parte de la finca radicante en el municipio de Santa Eulalia del Río, declarando su superficie y linderos, (...). 2.º Porque los nuevos linderos cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad que se declaran en la diligencia complementaria autorizada el 14 de noviembre de 2018 no se derivan de las certificaciones catastrales incorporadas al acta cuyo estudio nos ocupa ni de la representación gráfica ni del certificado emitido por don J. L. P. M., como se expuso en el defecto de la nota de despacho de 11 de octubre de 2018, siendo aplicables a este caso los fundamentos de Derecho contenidos en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. Se advierte que, al resultar de la representación gráfica aportada que la finca 934 de San Antonio Abad se halla cruzada por un torrente, se ha comunicado tal cuestión a la Dirección General de Recursos Hídricos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares por virtud de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria.” Que con anterioridad a esta otra, se recibió calificación registral firmada por el Sr. Registrador en fecha de 11 de octubre de 2018 (...), respecto al acta de rectificación de superficie otorgada ante el notario de Santa Eulalia del río, don Javier Cuevas Pereda el 27 de agosto de 2018 número 2426/2018 de protocolo, que motivó el asiento número 479 del Diario 100, según la cual: “(...) Se suspende la incoación del procedimiento regulado en el art. 199 LH porque el otorgante declara respecto de la finca en relación a la cual se declara un exceso de cabida cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad, unos linderos actuales que modifican los linderos inscritos en el Registro de la Propiedad sin que tales linderos resulten ni de la certificación catastral, ni del certificado del técnico don J. L. P. M., ni de la representación gráfica alternativa, siendo necesario que se aclare tal cuestión por diligencia notarial complementaria dado que, a los titulares de estas parcelas colindantes se les notificará el inicio de este procedimiento, siendo así básico conocer la identidad de los mismos para evitar sus indefensiones; art. 24 Constitución española y 199 LH. (...)” Que para una mejor comprensión del caso se aporta (...) representaciones gráficas de la finca registral 933 (objeto de la calificación impugnada y cuya escritura tiene el protocolo 2426/2018), la finca registral 934 (colindante a la anterior y cuya escritura tiene el protocolo número 2425/2018), y otra vez de la finca registral 933 (pero haciendo distinción de la parte de parcela que se encuentra en el municipio de San Antonio Abad de la que se encuentra en el municipio de Santa Eulalia del Río), respectivamente. Además se quiere señalar que la finca 933 ha tenido el siguiente ínterin jurídico desde su adquisición por los actuales titulares registrales: 1.º D. A. T. C. y D. J. S. T. adquirieron la finca registral 933 denominada (...) de la sociedad Can Basso, S.L. mediante escritura pública de compraventa con número de protocolo 1232 otorgada por la notaría Dña. María Dolores Fraile Escribano en fecha de 9 de septiembre de 2016. En la misma se expone: “1.-Rústica. – Finca llamada ‘(...)’, sita en la parroquia de (...), término de Sant Antoni de Portmany, de cuarenta y cuatro mil veintinueve metros cuadrados (44.029 m2) de cabida de tierra campa con árboles, monte bajo y casa y según reciente medición tiene una cabida real de sesenta y cuatro mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados (64.662 m2).” 2.º D. A.T.C. y D. J.S.T. vendieron la finca mencionada a la entidad Ipomea Real Estate, S.L. mediante escritura pública de compraventa con condición suspensiva con número de protocolo 2725 otorgada por el notario D. Javier Cuevas Pereda en fecha de 3 de noviembre de 2016. En la misma se expresa como descripción de la finca 933 la que aparece en este apartado 1.º 3.º D. A. T. C. y D. J. S. T. recuperaron el pleno dominio de la finca registral 933 por incumplimiento sobrevenido de la condición suspensiva, formalizándose mediante acta de manifestaciones con número de protocolo 170 otorgada por el notario D. Javier Cuevas Pereda en fecha de 25 de enero de 2019. Mediante escritura pública con número de protocolo 188 otorgada ante Dña. María Eugenia Roa Nonide en fecha de 25 de enero de 2019 se certifica la devolución de la cantidad entregada y carta de pago, resolviéndose plenamente la anterior escritura de compraventa de protocolo 2725 y de fecha 3 de noviembre de 2016. 4.º D. A. T. C. y D. J. S. T. vendieron la finca mencionada a la entidad Phoenix sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada, mediante escritura pública de compraventa con condición suspensiva con número de protocolo 189 otorgada por la notaría Dña. María Eugenia Roa Nonide en fecha de 25 de enero de 2019. Actualmente D. A. T. C. y D. J. S. T. son los titulares registrales de la finca, y Phoenix sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada es titular expectante a expensas del cumplimiento de la condición. En la escritura se expresa como descripción de la finca 933 la que aparece en este apartado 1.º En consecuencia, se formaliza el presente recurso gubernativo ante esta Dirección General, y con base en las siguientes Alegaciones. Primera.–Nos oponemos a la calificación negativa, por defecto insubsanable, al considerar que estamos ante un supuesto de inmatriculación y no ante un procedimiento de exceso de cabida, stricto sensu, del artículo 199 LH. El argumento del Sr. Registrador es que “(...) si se examina con rigor el historial registral de la finca 933 de que se trata, no se desprende de su descripción que la misma se halle formada por una parcela que se ubique en el término municipal de Santa Eulalia del Río, a lo que, se debe agregar que, en su día, se inmatriculó en el Registro de la Propiedad mediante expediente seguido ante el Juez municipal con intervención del Ministerio Fiscal, es decir, se presume que, por virtud de un procedimiento desarrollado con las garantías legales y procesales de la época, presunción que sólo puede ser destruida con pruebas verdaderamente irrefutables (...)”. En primer lugar, se quiere señalar que tal defecto no fue advertido ni señalado por el Sr. Registrador en la calificación registral de 11 de diciembre de 2018, donde solo se exigía (y así se procedió) que “(...) resulta que la finca afectada por el exceso de cabida cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad tiene una parte en el municipio de San Antonio Abad y otra en el municipio de Santa Eulalia del Río, lo que no se desprende del contenido del acta cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad, siendo necesario que por diligencia notarial complementaria se describa la

parte de la finca radicante en el municipio de Santa Eulalia del Río, declarando su superficie y linderos. Por tanto, no habiéndose comentado en dicho momento la necesidad de entablar el procedimiento de inmatriculación, pues se consideraba el asunto como un exceso de mayor cabida que debía ser registrado en el Registro de la Propiedad de mayor superficie de la finca, extraña que ahora se mencione y se busque argumentos para poder denegar la inscripción con base a la necesidad de iniciar la inmatriculación de la parte de finca situada en el municipio de Santa Eulalia, habiendo producido en consecuencia la pérdida de tiempo y dinero a los interesados (los mismos documentos se valoraron en diciembre y en junio, solo habiéndose procedido a rectificar lo comentado por el Sr. Registrador en diciembre, y en el Catastro Inmobiliario consta las superficies, linderos y forma de la parcela como se declara que es actualmente, así como que se encuentra enclavada en dos términos municipales diferentes), no descartándose que este hecho pueda derivar en consecuencias disciplinarias a tenor de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y el reglamento que la desarrolla. En segundo lugar, no se está de acuerdo con las conclusiones mencionadas por el Sr. Registrador, aunque las premisas son correctas: a) No se desprende de su descripción registral que la finca se encuentre en el municipio de Santa Eulalia del Río; y b) En su día se inmatriculó mediante expediente seguido ante el Juez municipal con intervención del Ministerio Fiscal, por lo que se presume desarrollado con las garantías legales y procesales de la época que solo pueden ser destruida con pruebas irrefutables. Del certificado histórico registral obtenido de la finca número 933 (...), primera inscripción, se desprende que se trata de “Un trozo de tierra nombrado (...), sito en la parroquia de (...), distrito de San Antonio (...) Tiene de dimensión cuatro hectáreas cuarenta áreas veintinueve centiáreas de tierra campa (...)” y que “(...) J. R. S. (-) acudió al Juez municipal del distrito de San Antonio ofreciendo acreditar la posesión en que se halló su padre J. R. A. (-) por ocupación de más de quince años y hasta el fallecimiento ocurrido (...) por herencia de su padre J. R. B., sin que mediara en dicha adquisición título escrito. Admitida la información ofrecida, declaración como testigos A. S. F., J. C. R., y J. E. P. (-) (...) Comunicado el expediente al Fiscal municipal y habiendo opinado este que en su concepto, se habían guardado en el procedimiento las formas y solemnidades legales, se dictó auto de aprobación (...) En su virtud, habiendo examinado el Registro y no hallando en él ningún asiento contrario a lo sentenciado, inscribo dicho trozo de tierra a favor del J. R. A., sin perjuicio de tercero que pretenda tener mejor derecho a su propiedad. (...) Ciudad de Ibiza a veintiséis de diciembre de mil ochocientos setenta y siete.” Lo que se quiere destacar de la inscripción es que la misma hace referencia al Distrito de San Antonio y no al municipio o término municipal de San Antonio, y que la fecha del asiento es de 1877. Esto es de suma importancia, por los siguientes motivos: – En España, entre 1812 y 1931 la legislación básica referente a la organización municipal es alterada más de 20 veces, con sucesivas aprobaciones y derogación de leyes y la redacción de otras 20 que no pasan de ser proyectos de ley. Por si fuera poco, las alteraciones ocurridas en los últimos 50 años no responden a ninguna política global concreta ni a ninguna planificación u ordenación territorial sino a la única directriz, emanada desde el ministerio correspondiente y ejecutada por las respectivas diputaciones y gobiernos civiles. (Extraído del artículo “El mapa municipal en España: estructura, evolución y problemáticas” de A. A. M., Ediciones Complutense, Revista de estudios sobre espacio y poder ISSN: 2172-3958). Aún con todo, los enclaves suponen una singularidad territorial cuyos orígenes se remontan a los de la misma formación de los municipios, ya sea en el siglo XIX o durante la Edad Media. Las razones se deben tanto a cuestiones históricas y geográficas como económicas, si bien no se descarta, en ocasiones, el simple equívoco cartográfico (B., 1968). Una problemática que presentan los términos municipales son sus formas caprichosas: igual como los enclaves, cuando estas formas extrañas no afectan áreas pobladas o zonas que contienen infraestructuras y servicios, resultan simples anécdotas y singularidades del proceso histórico de formación de los límites y fronteras y que incluso puede ser significativo conservar. En consecuencia, el mapa municipal heredado mantiene numerosos y a veces seculares litigios de límites entre municipios vecinos, ya sea por unos pocos metros de terreno, la vertiente de una montaña, una playa, etc. Estos contenciosos acostumbra a originarse en deslindes poco claros y/o en zonas con fuertes intereses especulativos. (Extraído del artículo “El mapa municipal en España: estructura, evolución y problemáticas” de A. A. M., Ediciones Complutense, Revista de estudios sobre espacio y poder ISSN: 2172-3958). – Las islas de Ibiza y Formentera fueron conquistadas y pobladas por los catalanes en 1235 por contrato de enfeudación de Jaime I. Una vez conquistadas, las dos islas se dividieron en cuatro partes o “cuartones” cada una: Guillermo de Montgri obtuvo dos cuartones, Nunó Sanç uno, y Pedro de Portugal otro. Los límites territoriales de la isla de Ibiza están recogidos en el Memoriale Divisionis: cuartón de Santa Eulalia (21'9 km²), cuartón de Balansat (97'2 km²), cuartón de Portmany (171'2 km²), y cuartón de ses Salines de Ibiza (66'3 km²). Estos cuartones fueron la jurisdicción territorial vigente en Ibiza y Formentera desde la conquista catalana hasta los Decretos de Nueva Planta, usándose su división incluso con posterioridad a la imposición en provincias y municipios en el año 1833 mediante el Decreto de Javier de Burgos (secretario de Estado de Fomento). (Extraído del libro “Historia de Ibiza y Formentera. Desde la prehistoria hasta el turismo de masas” de B. C., A. F. A. y F. C., y de otros artículos e información pública.) Cartografía extraída de la época (del libro “Cartografía Histórica de Ibiza y Formentera (Islas Pitiusas)” de J. T. M. y de A.) permite visualizar la evolución de los límites territoriales a través de su división en cuartones y sus paulatinas modificaciones, observándose con claridad como inicialmente el cuartón de Portmany (actual municipio de San Antonio Abad o Sant Antoni de Portmany) no limitaba con el cuartón de Santa Eulalia (actual municipio de Santa Eulalia del Río). Se aporta con este escrito copia del Mapa de las islas de Ibiza y Formentera con letra del siglo XVI (años 1555 y 1556), del Mapa de la isla de Iviza (año 1778) de Tomás López y del Mapa de Ibiza (año 1851) de Francisco Coello de Portugal y Quesada (...). – La línea límite inscrita en el Registro Central de Cartografía (RCC) entre el término municipal de Sant Antoni de Portmany y de Santa Eulària des Riu, pertenecientes ambos a las Islas Baleares, está determinada por el acta de la operación practicada para reconocer la línea de término y señalar los mojones comunes a ambos términos de fecha 13 de octubre de 1955. La geometría con la que figura inscrita cada línea en el RCC tiene una incertidumbre geométrica en torno a 40 metros, según la experiencia y contrastación con trabajos puntuales precisos realizados por el Instituto Geográfico. La excepción a lo anterior son aquellas líneas en las que se ha desarrollado una serie de trabajos técnicos y administrativos por la legislación autonómica o estatal vigente para el deslinde de los términos municipales, lo que ha permitido la inscripción de una geometría más precisa, circunstancias que no se dan en la línea límite entre Sant Antoni de Portmany y de Santa Eulària des Riu. Se aporta con este escrito consulta realizada al Ministerio de Fomento, Servicio de Delimitaciones Territoriales del Instituto Geográfico Nacional (...). De los motivos expuestos se puede inferir, lo siguiente: La inmatriculación de la finca registral número 933 se produce por declaración judicial de usucapión en el año 1877 y en su descripción se menciona que pertenece al distrito de San Antonio Abad. Ello conlleva primero que el procedimiento utilizado para la inscripción no sea inatacable (como bien se anota en el asiento “sin perjuicio de tercero que pretenda tener mejor derecho a su propiedad”) y segundo, que al mencionarse “distrito” y no “término municipal” (no se usa este concepto hasta la inscripción 8.ª: “(...) sita en (...), término de

San Antonio Abad (...) Ibiza trece de mayo de mil novecientos sesenta y tres (...)" , da pie a pensar que no es el mismo concepto y por tanto que no debe guardar correlación con el actual límite municipal. Suposición esta última que necesariamente se confirma por cuanto los mapas de la época reseñados (1556, 1778 y 1851) aún se hacía la división en "cuarterones" en donde se observaba que el actual término municipal de San Antonio no limitaba con el actual término municipal de Santa Eulalia (actualmente sí lo hace), y que en consecuencia, se puede afirmar que la finca registral inicialmente se encontraba en su totalidad en lo que hoy es San Antonio Abad pero que por posteriores modificaciones de los límites territoriales, actualmente se encuentra una parte de la finca en Santa Eulalia del Río y otra parte en San Antonio Abad. Además, de la consulta realizada al Servicio de Delimitaciones Territoriales se ha obtenido la información de que los actuales límites municipales corresponden al año 1955, con algunas modificaciones posteriores (...), por lo que podemos afirmar que es un error comparar el actual límite municipal con una inmatriculación realizada en 1877 para usarlo como argumento para denegar el exceso de cabida y concluir que se debe proceder a la inmatriculación de la parte sita en el municipio de Santa Eulalia. No tiene sentido porque, como se ha observado por la documentación aportada, los límites municipales no han sido regulares a lo largo de estos 150 años e incluso actualmente se encuentran inciertos en determinados puntos (como confirma la citada consulta). Por otro lado, se quiere señalar que no es hasta el siglo XX cuando se desarrollan las nuevas técnicas de medición, entre ellas las fotografías aéreas y los instrumentos fotogramétricos, siendo Carlos Ibáñez e Ibáñez de Ibero quien hizo los trabajos de triangulación y colocación de los vértices geodésicos a las Pitiusas y de unión de estos con la península (entre 1864 y 1866), los que servirían de base a la cartografía científica del siglo XX, por tanto, teniendo en cuenta que en la época de inmatriculación de la finca, los sistemas de medición de superficies eran aproximados y no exactamente acordes con la realidad física del predio, así como que existían tipos impositivos que gravaban los terrenos rústicos (lo cual provocaba que los titulares declararan menos superficie en el Registro de la Propiedad o en el título de dominio), no se puede concluir que la finca objeto de exceso de cabida estaba en fecha de 1877 perfectamente medida y en consecuencia lo que procede hacer con la parte en Santa Eulalia es inmatricularla ex novo como finca independiente por cuanto debe corresponder a un nuevo predio y no una parte de la que se pretende reflejar en el Registro. A mayor comprensión, se aporta con este escrito superposición de los mapas de 1778, de 1954 y el actual del Catastro, señalando en rojo la finca 933, para visualizar la localización respecto a los límites territoriales que cada una muestra (...). En ellos se puede observar sin género de dudas como inicialmente la finca 933 se encontraba en el territorio perteneciente a Sant Antoni de Portmany (San Antonio Abad), y no es hasta el año 1966 cuando parte de la finca se enclava en Santa Eulalia des Riu (Santa Eulalia del Río) por modificación de los términos municipales. Segunda.—No se ha tenido en cuenta lo dispuesto por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario, en relación a la coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, que podría haber despejado [sic] las dudas del Sr. Registrador. Esta Ley impone un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico. La Dirección General del Catastro y la propia Dirección General de los Registros y del Notariado han aprobado una resolución conjunta por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. La resolución desarrolla la mencionada Ley 13/2015, que entró en vigor el pasado 1 de noviembre (...). En consecuencia, habiéndose aportado con la escritura de protocolo 2426/2015 una representación gráfica alternativa, al no corresponder esta con el Catastro Inmobiliario, no se entiende como no se ha procedido a la correspondiente rectificación y coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad. Más al contrario, se usa por parte del Sr. Registrador esta discordancia para argumentar que nos encontramos ante un supuesto de inmatriculación de una finca y no ante un exceso de mayor cabida; conclusión incomprensible por cuanto según menciona la calificación recibida "los datos de superficie de tal porción no se corresponden con el contenido de tal certificación catastral como se desprende de consulta al Catastro electrónico en el día de hoy, pues si se declara una superficie de doce mil novecientos treinta y cinco metros cuadrados, del estudio de Catastro resulta una superficie de trece mil trescientos cuarenta y siete metros cuadrados", es decir, se declara en el título inscribible y la representación gráfica alternativa adjunta 12.935 m² de superficie para la parte de finca sita en Santa Eulalia del río mientras que en el Catastro constan 13.347 m² de superficie para dicha parte (una diferencia de 412 m² de menos en el título y la representación gráfica alternativa aportada), cuando según consta en el Registro de la Propiedad (desde la inscripción 1.^a) que la finca en su totalidad tiene 44.027 m², y según reciente medición tiene 64.662 m². Por tanto, consta en el Catastro inmobiliario el exceso de cabida cuya inscripción se solicita (se ha de puntualizar que si bien existen 3 referencias catastrales, el título de propiedad es el mismo y corresponde a la finca registral 933), permitiendo despejar dudas de que nos encontremos ante una inmatriculación de la parte de finca que se encuentra sita en Santa Eulalia del Río, confirmando en definitiva que estamos ante un exceso de mayor cabida aceptado por los titulares colindantes. Esto último es muy importante, pues si se ha procedido como se procedió a la notificación de colindantes (...) y los mismos han aceptado los límites de la finca, los cuales constan en el Catastro inmobiliario, ¿qué dudas puede haber a que la finca registral tiene inscrita menos cabida de la real y qué no se trata de una inmatriculación sino un exceso de cabida? Al respecto, sale a colación la Resolución de esta Dirección General de 5 de julio de 2018 (...), en la cual se expone que "(...) Con la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria han quedado, por tanto, salvaguardados los derechos de los propietarios de los fundos colindantes y el dominio público que pudiera verse afectado, en particular, con la notificación e intervención en dicho procedimiento de la Administración municipal, como colindante que pudiera verse afectado a juicio de la registradora, sin que se formulase oposición por su parte. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora. Por tanto, si en asuntos de dominio público, en donde el Registrador de la Propiedad debe tener un mayor recelo y protección del interés público, se concluye que las simples dudas por no obtener contestación de la Administración Pública no es suficiente para denegar la inscripción, en nuestro caso, siendo los colindantes predios privados y que además han aceptado los linderos de la finca registral 933, no queda más conclusión que entender posible el exceso de mayor cabida (¿qué objeciones se pueden plantear si así es la realidad física? Es decir, ¿si la finca 933 tiene 64.662 m² de cabida sí o sí?). Finalizando, se quiere advertir que del procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria en cuanto a la inmatriculación, no se desprenden unas mayores garantías legales que las previstas en el artículo 199 del mismo texto legal, pues al fin y al cabo, los colindantes a la finca 933 han confirmado la extensión y límites de la misma, y se ha dado la publicidad necesaria para que cualquier tercero de buena fe pueda oponerse al procedimiento incoado. Tercera.—Nos oponemos a las sospechas infundadas del Sr. Registrador, que insinúa la existencia de negocios jurídicos extrarregistrales que impedirían la inscripción del

exceso de mayor cabida. Así el Sr. Registrador anuncia que “emitida el 9 de enero de 2019 por el técnico J. L. P. M., se observa que, en la misma se declara por tal señor que, el levantamiento topográfico se realizó el 30 de octubre de 2015, es decir, casi han transcurrido cuatro años desde tal levantamiento topográfico en relación a la fecha en la cual se debería practicar la operación registral solicitada, lo que provoca fuertes dudas acerca de, ante el tiempo transcurrido, en el ínterin, puedan haberse producido operaciones como segregaciones y ventas a terceros que no hayan tenido acceso al Registro de la Propiedad y que, por consiguiente, no se puedan conocer”. En primer lugar, la calificación registral ha de basarse en los documentos presentados y en los asientos del Registro de la Propiedad, no es suposiciones o corazonadas. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y el artículo 65, in fine, de la misma, afirman que “para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados”. Si bien, ante este concepto tan restrictivo de los medios de calificación, esta Dirección General ha adoptado un sentido un poco más amplio, señalando que el Registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente (Catastro, Registro Mercantil, RGAUV) (Resolución DGRN de 1 de junio de 2013). Pero en cualquier caso, se debe basar el Registrador a la hora de calificar en la realidad constatada (Registro de la Propiedad u otros registros públicos) no en suposiciones o corazonadas. En segundo lugar, y atendiendo a lo anteriormente comentado, se puede comprobar en el certificado histórico registral de la finca 933 (...), inscripción 13.^a que “hallándose el título en el Registro y comprobado el error sufrido en la precedente inscripción, se extiende el presente asiento de rectificación para hacer constar: que en su línea primera de este folio recto después de las palabras ‘inscripción 9.’ se han omitido las siguientes: ‘del que resulta que según reciente medición tiene una cabida de sesenta y cuatro mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados’ y en su línea sexta de este folio vuelto después de la palabra ‘mitad’ se han omitido las siguientes: ‘únicamente sobre la superficie inscrita, suspendiéndose la del exceso de veinte mil seiscientos treinta y tres metros cuadrados que el título le atribuye por no acreditarse por alguno de los medios de los arts. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria. Por ello, y conforme al art. 314 y concordantes del Reglamento Hipotecario, practico el presente asiento de rectificación de la precedente inscripción, en los términos expresados. así resulta del Registro y de la escritura que ha motivado la precedente inscripción. Eivissa, a veintiocho de octubre de dos mil dieciséis.”. Es decir, los propios asientos registrales demuestran cómo se ha intentado inscribir desde octubre de 2016 la superficie real de la finca, no desde el año 2019 como afirma el Sr. Registrador. Es más, el último certificado aportado por el ingeniero (así como otros anteriores) se han debido a las exigencias del Sr. Registrador que en sus calificaciones registrales comunicaba la necesidad de subsanar los defectos advertidos, debiéndose modificar en consecuencia para rectificar los mismos el certificado topográfico y ello conlleva intrínsecamente la modificación de la fecha del mismo. En este punto nos remitimos a lo expuesto en manifiestan, donde se detalla el ínterin o tráfico jurídico de la finca 933, el cual ha tenido en todo momento reflejo registral y en definitiva, no se ha dado pie a pensar que se han hecho negocios jurídicos extrarregistrales, todo al contrario se ha actuado en protección de terceros y con la máxima publicidad. Por lo que usar como argumento por parte del Sr. Registrador que el levantamiento topográfico se hizo en octubre de 2015 y que el certificado viene fecha con fecha de enero de 2019, para defender la necesidad de inmatriculación e incluso insinuar que se deben haber hecho negocios jurídicos extrarregistrales como segregaciones y compraventas (todo ello sin apoyarlo en asiento e inscripción alguna, ni siquiera en noticia pública conocida), además desconociendo o haciendo caso omiso a anteriores inscripciones que constan en el mismo folio real de la finca como las inscripciones 13.^a y 14.^a que demostrarían que desde el año 2016 se está manifestando que la finca tiene una cabida superior a la inscrita, es llevar a cabo una función registral extralimitada y opuesta a la presunción de buena fe y contraria a la confianza legítima que impera en nuestro ordenamiento jurídico. Cuarta.-Nos oponemos a las dudas planteadas por el Sr. Registrador en cuanto al certificado emitido por el técnico D. J. L. P. M. Comenta el Sr. Registrador en su calificación registral, para tal de fundamentar sus supuestas dudas originadas, que el certificado emitido con fecha de 09 de enero de 2019 “se expresa en términos dubitativos y no con la suficiente claridad y certeza que se requeriría ante la importancia y enjundia de una actuación como la que nos ocupa en el presente supuesto” (...). Sorprende el comentario en cuanto a la inidoneidad al certificado presentado, por lo que respecta a la expresión del mismo que declara que “en la parcela conocida como (...) Finca registral 993, que parece corresponder con los polígonos 16 y 17 y las parcelas 110 y 232 respectivamente del término municipal de San Antonio de Portmany y el polígono 27 y la parcela 420 del término municipal de Santa Eulalia del Río” (fragmento extraído de la calificación del Sr. Registrador, si bien hay que advertir que comete el error material de transcribir 993 en vez de 933 que es lo que pone el certificado en cuanto al número de finca), pues esa misma expresión se ha utilizado en los anteriores certificados presentados sin que se objetara fallo alguno en cuanto a que no aporta “suficiente claridad y certeza”. Siendo ahora cuando se resalta este defecto. Cabe recordar que en la calificación registral fechada el 11 de diciembre de 2018, en el hecho y fundamento de derecho 1.º, se especifica por parte del Sr. Registrador que “los nuevos linderos cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad que se declaran en la diligencia complementaria autorizada el 14 de noviembre de 2018 no se derivan de las certificaciones catastrales incorporadas al acta cuyo estudio nos ocupa ni de la representación gráfica ni del certificado emitido por don J. L. P. M.”. Por tanto, se ha examinado exhaustivamente dicho certificado (por ello se menciona que no coinciden los linderos, aspecto sumamente importante que requiere haberse mirado bien el documento), y aún mencionando dicho certificado la misma afirmación que ahora se considera ambigua y falta de claridad y certeza de “parece corresponder”, nada se menciona en dicha calificación al respecto. Es más, ahora el Sr. Registrador considera de tal entidad el defecto que cataloga el mismo como insubsanable, sin tener en cuenta que el técnico firmante certifica la nueva superficie como real (el documento técnico aportado se encabeza con el término “certifica” y a pie de página se expresa “Y para que así conste, y a efectos oportunos firmo la presenté”). El artículo 258, párrafo 5 de la Ley Hipotecaria expone que la calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria. No obstante, esta Dirección General ha señalado que el Registrador debe añadir defectos no expresados en la primera nota de calificación, pero apreciados en un momento posterior, aunque sea de manera extemporánea, aun a riesgo de corrección disciplinaria y de sus posibles responsabilidades, pues ha de prevalecer el principio de legalidad (Resolución DGRN de 28 de diciembre de 2004). Quinta.-En cuanto al defecto subsanable de la calificación registral recibida, se anuncia que se ha procedido a su rectificación y adecuación a lo advertido por el Sr. Registrador. Para tal de que el presente recurso gubernativo prospere, se anuncia que se ha procedido a atenerse al defecto subsanable advertido por el Sr. Registrador en hecho 2.º, aportándose con este escrito el certificado rectificado del técnico D. J. L. P. M. como doc 18, incorporando en el mismo los linderos por separado de cada parte de la finca sita en su municipio correspondiente (si bien se espera que aunque aparezca como fecha 11 de junio de

2019 no se aprecie ningún inconveniente al referirse a la medición de 30 de octubre de 2015)». IV El registrador de la Propiedad de Eivissa número 4 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 258.5 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2 y 108 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de mayo y 9 de octubre de 2015, 21 y 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre y 2 de noviembre de 2016, 30 de agosto y 4 de octubre de 2017 y 13 de febrero de 2019. 1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. El registrador deniega la inscripción por poder englobarse dentro del exceso de cabida solicitado y correlativa inscripción de la representación gráfica georreferenciada, una superficie colindante adicional, sin cumplirse los requisitos que para la inmatriculación de fincas se recogen en la normativa hipotecaria, basando tal duda en la circunstancia de estar ubicada ahora la finca además de en el término de Sant Antoni de Portmany, como consta en su historial registral, además en el de Santa Eulalia del Río; también señala que el lapso transcurrido entre el levantamiento topográfico y la presentación de la documentación calificada en el Registro de la Propiedad, podría encubrir la celebración de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o ventas a terceros, que hacen dudar de la identidad del exceso declarado, adoleciendo además el certificado técnico incorporado de falta de claridad y concreción. Igualmente, señala una discordancia entre los linderos consignados en el acta y su complementaria de subsanación solicitando el inicio del procedimiento y las recogidas en el certificado técnico en el que consta la medición de la finca y sus coordenadas georreferenciadas. Los recurrentes alegan, en síntesis, que la circunstancia de hallarse la finca a caballo entre dos términos municipales, circunstancia que no consta en su descripción registral, se debe a una alteración posterior en la delimitación de los términos municipales, haciendo un breve estudio histórico de la evolución de la división territorial de la isla de Ibiza, razón que, a su juicio, justificaría la omisión en la inscripción de hallarse parte de la finca ubicada en el término municipal de Santa Eulalia del Río; que precisamente con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada se disiparían las dudas del registrador, logrando la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, toda vez que éste ya recoge una cabida aproximada a la que resulta del certificado técnico incorporado al acta solicitando la constancia registral de la mayor cabida e inscripción de la representación gráfica; que los propietarios colindantes han sido notificado por el registrador en el curso del procedimiento y no han formulado oposición, razón suficiente para proceder a la práctica de la inscripción solicitada; que las dudas del registrador en cuanto a la celebración de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o ventas a terceros, dado el tiempo que media entre el levantamiento topográfico y la presentación de la documentación en el Registro, está fundada en meras sospechas infundadas, y no en los medios de calificación previstos por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; que el certificado técnico incorporado está redactado con rigor y claridad; y que el registrador, a la vista de las sucesivas calificaciones emitidas, ha incumplido la obligación de emitir una calificación global y unitaria. Expresamente admiten su conformidad en cuanto al último defecto señalado en la nota relativo a la incongruencia de los linderos de la finca, procediendo a su rectificación. Es por ello que esta Resolución no se pronunciará en cuanto a este defecto, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes: – En virtud de acta otorgada el día 27 de agosto de 2018, se solicita la rectificación de la cabida de la finca y consiguientemente inscripción de representación gráfica respecto de la registral 933 del término de Sant Antoni de Portmany, que fue inmatriculada en el año 1.877 con una superficie de 44.029 metros cuadrados. La mayor cabida declarada asciende a 64.662 metros cuadrados, presentándose representación gráfica alternativa, y señalándose en su descripción que está ubicada en el término municipal de Sant Antoni de Portmany. – Posteriormente, en virtud de sucesivas notas de calificación consignadas en los Hechos, y mediante acta de subsanación otorgada el día 25 de enero de 2019 se señala que la finca se encuentra también parcialmente ubicada en el término municipal de Santa Eulalia del Río. – La finca registral se afirma corresponder con las parcelas 07054A027004200001EZ, 07046A16001100000TO y 07046A17002320000TA. 2. Delimitado en la forma indicada el objeto y alcance del presente expediente, hay que comenzar analizando el reproche procedimental y formal que formulan los recurrentes frente a la nota de calificación: afirman en su escrito de oposición que al haberse formulado calificaciones sucesivas se ha infringido la obligación del registrador de realizar una calificación unitaria y global. Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero, por una parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente –cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 5 de marzo de 2014, 4 de octubre de 2017 y 13 de febrero de 2019)–. Por otra parte, caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral, como ha sucedido en el presente caso entre las distintas notas de calificación emitidas por el registrador (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio y 7 de septiembre de 2015 y 2 de noviembre de 2016). Pero es que, además, la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios (como lo ha sido el acta de subsanación de 25 de enero de 2019) que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar las sucesivas calificaciones, tal y como ha quedado expuesto en el fundamento primero de esta Resolución. 3. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus

vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula el expediente 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. 4. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. 5. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado. 6. En el presente caso las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación –defecto primero– se basan en que, como consecuencia de la mayor cabida que pretende inscribirse, resulta que la finca, inicialmente inscrita en su totalidad como radicada en el término municipal de Sant Antoni de Portmany, se extiende ahora parcialmente al municipio colindante de Santa Eulalia del Río, perteneciente a la demarcación de otro Registro de la Propiedad, lo que podría encubrir la inmatriculación de una superficie colindante adicional (aunque ubicada en otro término municipal). Deben entenderse justificadas las dudas de identidad declaradas por el registrador en su nota de calificación, a la vista del historial registral de la finca 933 del término de Sant Antoni de Portmany. Efectivamente, tal como afirma el recurrente, en la inscripción 1.ª, datada en diciembre de 1877 se señala que la finca radica en el «distrito de San Antonio», con unos linderos personales por sus cuatro vientos, permaneciendo invariada su descripción hasta llegar a la inscripción 8.ª (fecha el 13 de mayo de 1993), donde manteniendo intacta su cabida y linderos se dice hallarse situada en el «término de San Antonio Abad». Ahora bien, las alteraciones en la delimitación de los términos municipales que según el recurrente se produjeron con anterioridad a la fecha de la mencionada inscripción 8.ª, no tuvieron su correlativo reflejo en el historial registral de la finca, pese al prolongado lapso temporal transcurrido desde el año 1955, fecha afirmada por el recurrente en la que tuvo lugar la definitiva fijación de la línea de delimitación de los términos municipales (con alguna modificación puntual en el año 1963). La sustitución del sustantivo «distrito» por «término» en la descripción de la finca no puede servir de base para estimar las alegaciones de los recurrentes, habida cuenta la invariabilidad en cuanto a cabida y linderos, que se prolongó durante más de 100 años. Aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir. Todo ello, lleva a tomar en consideración las dudas del registrador, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro, en el título y la que resulta de la representación gráfica aportada y de que, en realidad, pudiéramos encontrarnos ante

el intento de aplicar el folio registral de una finca a una porción colindante adicional no inmatriculada, extremo ratificado por la ausencia de inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 3, tomando como referencia la porción de 12.935 metros cuadrados que en el acta calificada se afirma estar ubicada en el término de Santa Eulalia del Río, por lo que el recurso debe ser desestimado en cuanto a este punto. Y sin que constituya fundamento alguno en favor de la pretensión del recurrente la circunstancia de que en el historial registral de la finca 933 del término de Sant Antoni de Portmany conste lo siguiente: «que “hallándose el título en el Registro y comprobado el error sufrido en la precedente inscripción, se extiende el presente asiento de rectificación para hacer constar: que en su línea primera de este folio recto después de las palabras “inscripción 9.ª” se han omitido las siguientes: “del que resulta que según reciente medición tiene una cabida de sesenta y cuatro mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados” y en su línea sexta de este folio vuelto después de la palabra “mitad” se han omitido las siguientes: “únicamente sobre la superficie inscrita, suspendiéndose la del exceso de veinte mil seiscientos treinta y tres metros cuadrados que el título le atribuye por no acreditarse por alguno de los medios de los arts. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria», pues con independencia de la procedencia de su reflejo en el asiento respectivo, resulta evidente que la mayor cabida que ahora pretende inscribirse, a través de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, nunca ha tenido acceso al Registro. Del mismo modo, tampoco puede ser tenida en cuenta, a efectos de la resolución de este expediente, la documentación aportada junto al escrito de recurso y que pretende servir de base a los argumentos del recurrente, pues debe recordarse que no pueden ser tenidos en cuenta documentos no presentados al registrador en el momento de calificación de los títulos sujetos a inscripción (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Por todos los motivos que anteceden, el recurso no puede estimarse. 7. Sin perjuicio de lo dicho en el anterior fundamento, no pueden entenderse justificadas las dudas de identidad del registrador basadas en el lapso comprendido entre la expedición de la certificación técnica acreditativa de la cabida de la finca y la presentación del acta solicitando la rectificación registral, pues el mero transcurso del tiempo no implica la práctica de segregaciones o ventas a terceros, máxime si se tiene en cuenta el historial registral de la finca en cuestión, en la que ha existido una venta sujeta a condición suspensiva, que no llegó a perfeccionarse finalmente por falta de cumplimiento del evento al que se sometió y que justifica, por sí sola, la distancia temporal existente entre el levantamiento topográfico y la solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa. Tampoco puede admitirse que el certificado del técnico adolezca de imprecisión o de falta de claridad y certeza, al utilizar la expresión «parece corresponder» con ciertas referencias catastrales. Y ello considerando que la delimitación gráfica de la finca resultante de dicho certificado no es totalmente coincidente con la catastral, por lo que la supuesta imprecisión no es tal, sino que es coherente con la solicitud del interesado, al pretenderse precisamente la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. Además, como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015 o 20 de junio de 2019), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y que, en todo caso, el análisis de la correspondencia entre finca registral y parcela catastral entra dentro del ámbito de la función calificadora atribuida por las leyes al registrador de la Propiedad (artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). 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, 16 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/07/pdfs/BOE-A-2019-15930.pdf>

- R. 18-09-2019.- R.P. Zaragoza Nº 8.- **CONCURSO DE ACREEDORES: LA APROBACIÓN DEL REMATE EN EJECUCIÓN HIPOTECARIA CORRESPONDE AL JUEZ.** Se trata de la adjudicación en subasta judicial en sede de concurso, una vez abierta ya la fase de liquidación, de una finca gravada con hipoteca y la correspondiente cancelación de cargas, según decreto y mandamiento de la letrada de la Administración de Justicia. El registrador suspende la inscripción porque entiende que la competencia para aprobar el remate y ordenar la cancelación de las cargas corresponde al juez del concurso y no a la letrada de la Administración de Justicia. La Dirección confirma esa calificación, señala que a la ejecución en concurso se aplican las reglas de la Ley de Enjuiciamiento Civil por remisión del art. 149.2 L. 22/09.07.2003, Concursal, pero «con las especialidades que resultan del concurso (como lo relativo a la valoración del bien o la imposibilidad de adjudicar el bien al ejecutante...); [...] entre estas especialidades debemos entender que, con independencia de que se interprete o no que la tramitación de la ejecución corre a cargo del letrado de la Administración de Justicia, se encuentra la necesidad de que sea el juez el que apruebe el remate mediante auto, como resulta con claridad del art. 149.5 L. 22/2003». Añade la Dirección que la especialidad de que se trata se introdujo por la L. 38/10.10.2011, cuando ya se había aprobado la L. 13/03.11.2009, que otorgó a los letrados de la Administración de Justicia la mayor parte de las actuaciones del proceso de ejecución, entre ellas la aprobación, mediante decreto, del remate y la adjudicación (arts. 650 y 670 LEC); «por tanto, queda clara la voluntad del legislador de establecer esa salvedad –la aprobación del remate mediante auto– en la ejecución en la fase de liquidación del concurso respecto de las reglas generales del procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil». R. 18.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-8) (BOE 08.11.2019).

Resolución de 18 de septiembre 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 Zaragoza n.º 9 a practicar la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en la fase de liquidación del concurso de la titular registral de la misma. En el recurso interpuesto por doña C. M. A., abogada, en nombre y representación de don D. N. P., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Zaragoza número 9, don Juan José Ortín Caballé, a practicar la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en la fase de liquidación del concurso de la titular registral de la misma. Hechos I Mediante decreto, de fecha 25 de septiembre de 2018, dictado por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Zaragoza, doña E. V. B. T., en el procedimiento de concurso número 146/2016, se adjudicó la finca registral número 88.157 del Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9 a favor de don D. N. P., como consecuencia de la enajenación en pública subasta de la misma, que se encontraba gravada con una hipoteca inscrita a favor de la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», en el marco de la fase de liquidación del concurso de la mercantil «Sociedad Cooperativa de Viviendas Novacasa». Como antecedentes de

hecho figuran en dicho decreto, entre otros, que en fecha 3 de junio de 2016 se declaró en concurso a «Sociedad Cooperativa de Viviendas Novacasa»; que en fecha 16 de enero de 2017 se dictó auto de fin de la fase común y apertura de la fase de liquidación, aprobándose el plan de liquidación en fecha 13 de marzo de 2017, en el que se contemplaba la venta de los bienes del activo por parte de la administración concursal; que por la administración concursal se solicitó, de acuerdo con la previsión del artículo 155 de la Ley Concursal, la venta en pública subasta entre otras de la mencionada finca registral número 88.157 del Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9 de titularidad de la concursada; que, mediante resolución de fecha 9 de mayo de 2018, aclarada mediante resolución de fecha 11 de mayo de 2018, se acordó sacar a pública subasta la citada finca; que mediante resolución de fecha 11 de septiembre de 2018 se procedió a la aprobación del remate y requiriendo al mejor postor para que ingresara el resto del precio de éste, lo cual fue verificado el día 19 de septiembre de 2018, y que las resoluciones dictadas en el procedimiento han sido notificadas a las partes personadas, entre las cuales se encontraba la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.». II Presentado testimonio del referido decreto, junto con mandamiento de cancelación de cargas dictado por la misma letrada de la Administración de Justicia el día 18 de octubre de 2018, diligencia de adición extendida por la misma el día 16 de octubre de 2018, haciendo constar que la finca adjudicada se encontraba libre de arrendatarios, e instancia suscrita por el adjudicatario, con firma legitimada notarialmente, por la que éste completa sus circunstancias personales, en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación: Hechos: El día once de abril de dos mil diecinueve se presentaron con el número de asiento 1576 del Tomo 77 del Libro Diario, los siguientes documentos: testimonio del decreto de aprobación del remate y adjudicación de fecha 25 de septiembre de 2018 dictado por doña E. V. B. T., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Zaragoza; mandamiento de cancelación de cargas de fecha 10 de octubre de 2018 y diligencia de ordenación de fecha 16 de octubre de 2018, ambos extendidos por la citada Letrada; instancia suscrita en Zaragoza, el 29 de noviembre de 2018 por don D. N. P., con firma legitimada notarialmente [sic]. En dichos documentos se aprueba el remate y se adjudica la finca 88157 de la Sección 1.ª de este Registro de la Propiedad –código registral único 50025000929156– a don D. N. P., y se ordena la cancelación de la hipoteca que garantiza el crédito con privilegio especial a favor de SAREB, y la cancelación de las inscripciones propias de la declaración del concurso de “Sociedad Cooperativa de Viviendas Novacasa”, con CIF (...), en procedimiento de concurso voluntario número 146/2016, Sección V Liquidación (Migración). La hipoteca objeto de cancelación ha motivado la inscripción 2.ª de la finca 88157, así como la 3.ª de transmisión de la misma a “Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA” –SAREB–. Y el concurso voluntario de “Sociedad Cooperativa de Viviendas Novacasa” ha motivado la inscripción 4.ª de la finca 88157. Calificado el precedente documento, por las causas y motivaciones jurídicas que resultan de los siguientes: Fundamentos de Derecho: Primero. El artículo 18 y los artículos 99 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y el artículo 100 de su Reglamento que establecen el ámbito de la calificación por el Registrador de la Propiedad de los documentos judiciales. Segundo. Los artículos 8 y 9 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, que establecen la competencia y la jurisdicción exclusiva y excluyente de los Jueces de lo Mercantil en distintas materias relativas al concurso. Según el citado artículo 8 de la Ley Concursal, son competentes para conocer del concurso los jueces de lo mercantil. La jurisdicción del juez del concurso es exclusiva y excluyente, entre otras materias, en toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado. Los artículos 148 y 149 de dicha Ley Concursal, relativos a las operaciones de liquidación para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso. En concreto, el número 5 del artículo 149 de la Ley Concursal establece que “en el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen». Los documentos que se aportan son testimonios de un decreto de aprobación de remate y adjudicación de las citadas fincas dictado por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil competente, no del auto dictado por el Juez a que se refiere el artículo 149 mencionado. En materia concursal las resoluciones judiciales tienen que proceder del Juez Mercantil, y no del Letrado, por lo que el decreto del Letrado de la Administración de Justicia es una resolución procedente de un órgano incompetente. Y la competencia de las resoluciones procedentes de los Juzgados y Tribunales, y de sus órganos, son calificables por el Registrador de la Propiedad en base a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipoteca y 100 del Reglamento para su aplicación. Por los fundamentos de Derecho expresados, el registrador que suscribe, en ejercicio de las facultades que le concede el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, acuerda denegar la inscripción ordenada. Medios de impugnación (sin perjuicio de que el interesado ejercite en su caso cualquier otro que estime procedente): (...) Zaragoza a 29 de abril de 2019. El registrador (firma ilegible). Fdo. Juan José Ortín Caballé.» III Solicitada calificación sustitutoria, la misma fue emitida el día 21 de mayo de 2019 por el registrador de la Propiedad interino de Caspe, don Joaquín Linares Escribano, quien confirmó la calificación negativa del registrador sustituido. IV Contra la nota de calificación sustituida, doña C. M. A., abogada, en nombre y representación de don D. N. P., interpuso recurso el día 21 de junio de 2019 en los siguientes términos: «Primero.–Que he sido notificado de la negativa del Registrador del Registro N.º 9 de Zaragoza, a practicar la inscripción derivada del Testimonio del Decreto de Adjudicación librado el 25 de septiembre de 2018, y dictado por el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Zaragoza, recaído en el procedimiento de Sección V liquidación 146/2016. Que tras la referida calificación negativa, este recurrente solicitó una segunda calificación sustitutoria, conociendo de la misma el Registro de la Propiedad de Caspe, que la misma resultó nuevamente calificada negativamente, y notificada el 21 de mayo de 2019. Segundo.–Que entendiendo dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del art. 324 de la Ley Hipotecaria formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes Hechos y fundamentos: – Con fecha 11 de abril de 2019 se dieron de alta asiento de presentación n.º 1576 en diario 77, del Registro de la Propiedad n.º 9 de Zaragoza, relativo al Testimonio del Decreto de Adjudicación librado el 25 de septiembre de 2018, (...), dictado por el Juzgado de lo mercantil 2 de Zaragoza; solicitando que se lleve al efecto la inscripción acordada sobre la titularidad de este recurrente. – La solicitud de inscripción presentada ha sido objeto de calificación negativa por los hechos y fundamentos de derecho que aparecen en la nota del Registro n.º 9 de Zaragoza, (...) emitida por D. Juan José Ortín Caballé, y confirmados en la nota del Registro Caspe (calificación sustitutoria) (...) Fundamentos: Si partimos de la premisa que todo mandamiento es un acto de comunicación judicial por el que el Juzgado ordena la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad, y por tanto reviste de fuerza legal y es de cumplimiento obligatorio y forzoso, si a ello

se añade que el Decreto que ordena la adjudicación del inmueble en el marco de la fase de liquidación concursal (procedimiento de ejecución forzosa colectiva), debe constituir título y modo a efectos de la tradición (art. 609 CC), en consecuencia, será dicho testimonio título inscribible a efectos de operar el cambio de titularidad dominical sobre la finca, en estricta aplicación de los artículos 673 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Así, el testimonio del Decreto de Adjudicación, junto con el mandamiento correspondiente, deberá ser suficiente para causar la inscripción del dominio, a favor del adjudicatario tras la subasta, en el Registro de la Propiedad, en estricta aplicación de lo dispuesto en el artículo 673 modificado por el apartado veinte del artículo primero de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, donde sin lugar a dudas se establece la suficiencia de dicho Decreto como título inscribible. La motivación para calificar de forma negativa la inscripción a favor del recurrente, viene determinada por la aplicación únicamente del artículo 149 de la Ley Concursal, interpretado de forma restrictiva en el sentido de exigir que se dicte un Auto y por parte del juez del concurso, obviando que el referido precepto debe ser completado con lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 670 y siguientes. A mayor abundamiento, y a sensu contrario de la argumentación que el Registrador esgrime para denegar la inscripción de dicho decreto de adjudicación, cabe recordar, que en la disposición final quinta de la Ley Concursal, no se dispone ninguna norma especial al respecto al encontrarnos en fase de liquidación, y que únicamente sería exigible dicha especialización en la fase común, ex art. 43.2 Ley Concursal, y que por tanto sí que se reconoce y establece, en la citada fase de liquidación donde nos encontramos al haberse realizado la venta forzosa del inmueble a inscribir tras la subasta, la aplicación supletoria de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En ese sentido, es preciso diferenciar que la Ley Concursal establece ciertamente que el juez del concurso será quien autorice actos de disposición del concursado, tesis defendida por el Registrador, y en base a la misma es por lo que entiende título insuficiente el Decreto dictado no por el Juez mercantil, sino por el letrado de la administración de Justicia, y que además no puede tener la naturaleza de decreto, sino de auto. Sin embargo, una correcta interpretación de la Ley Concursal impide sostener que también rijan dicho régimen en el marco de la fase de liquidación, pues es donde el deudor ve enajenados sus bienes y derechos forzosamente para pagar a sus acreedores, lo que en definitiva nos debe llevar a la aplicación de las prerrogativas y determinaciones de una vía de apremio, y por ende a la remisión de los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A fin de acreditar que los argumentos esgrimidos han sido igualmente reconocidos en distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de octubre de 2005 donde se concluye la “aplicación analógica y supletoria del artículo 674 de la LEC”), así como del Tribunal Supremo, que se transcribe el siguiente tenor: “Constituyendo la ejecución forzosa un supuesto de compraventa, queda por analizar, entonces, si la resolución judicial que ordena la transmisión de la propiedad a favor del rematante constituye título y modo, a efectos de la efectiva transmisión de la propiedad (art. 609 CC). A este respecto, la sentencia del Tribunal Supremo (sala primera) de 22.VII.2013 (RJ 2013, 5006; ponente: Antonio Salas), establece en su fundamento de derecho segundo que: ‘en un principio se vino entendiendo consumada la venta solo a partir del otorgamiento de la escritura pública (SSTS 1.IV.1960 y 20.II.1975), pero más recientemente se ha entendido que la consumación se produce desde la plena aprobación judicial del resultado de la subasta, pues existiendo título (aprobación de remate) y modo (adjudicación al rematante) el otorgamiento de la escritura pública no se requiere a las efectos de tradición’ (...) Y siendo ello así, es evidente que el testimonio de la resolución judicial, con el mandamiento correspondiente, resulta título inscribible en el Registro de la Propiedad y, además, hábil para operar el cambio en la titularidad dominical de la finca, a partir de la inscripción oportuna”. En ese mismo sentido nos remitimos a la resolución de la DGRN, de 23.V.201 [sic], en cuyo fundamento de derecho cuarto se establece una remisión expresa que realiza el artículo 149.3 de la Ley Concursal, a favor del artículo 674 de la LEC, siendo por tanto claramente la aplicación de forma subsidiaria de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero es que la misma disposición final quinta de la Ley Concursal (derecho procesal supletorio) establece de forma clara que en lo no previsto en dicha Ley será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello como los artículos 148 y siguientes de la Ley Concursal no establecen ninguna especialidad al respecto, de nuevo resultaría de aplicación la Ley de Enjuiciamiento Civil, como se hace constar igualmente en el Decreto de adjudicación (título que se pretende inscribir y cuya inscripción ha sido denegada), en su fundamento de derecho tercero, cuyo tenor se transcribe: “(...) El artículo 149 de la Ley 22/03 Concursal, prevé en su apartado quinto que en el Auto (en el supuesto de hecho Decreto por la remisión del propio artículo 149 LC al 670 LEC)”. Finalmente a fin de acreditar que la resolución judicial que se presentó ante el Registro para proceder a su inscripción, es título suficiente y reconocido en la legislación aplicable, a este respecto se invoca este recurrente el artículo 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, con la modificación operada tras la entrada en vigor de la ley 13/2009, de 3 de noviembre de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, en los que igualmente se reconoce como título bastante para la práctica de la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, el decreto de adjudicación dictado por el Secretario judicial (actualmente Letrado de la Administración de Justicia). Hay que tener en cuenta además la limitación de la calificación registral de documentos judiciales que no puede incidir sobre el fondo de la resolución ex artículo 100 del Reglamento Hipotecario; “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 ningún caso, por lo tanto, puede pronunciarse el Registrador en sus notas de calificación sobre el contenido de cualquier documento expedido por la autoridad judicial o sobre las razones que sustentan la decisión que toma el Letrado en la parte resolutoria o sobre la forma de sus resoluciones porque se trata de una competencia exclusiva del Juzgado, como ocurre en el presente caso, y en consecuencia la calificación negativa deberá ser revocada. Por los motivos expuestos se solicita: La revocación de la nota de calificación, dejándose sin efecto la misma, y acordándose la inscripción del decreto de adjudicación, por cuanto se trata de un título suficiente y reconocido como inscribible en la legislación aplicable.» V El registrador de la Propiedad de Zaragoza número 9, don Juan José Ortín Caballé, emitió informe el día 2 de julio 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 456 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 8, 24, 57, 90, 149 y 155 de la Ley Concursal; 545, 634, 650, 670, 673 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 18, 133 y 257 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Exposición de Motivos de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial; el auto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Oviedo de 31 de octubre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011 y 19 de octubre de 2015. 1. Se plantea en este recurso si es o no posible inscribir la adjudicación en subasta judicial en sede de concurso,

una vez abierta ya la fase de liquidación del mismo, de una finca gravada con hipoteca y la correspondiente cancelación de cargas por medio de testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación dictados por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil en el que se tramita el concurso. Según la calificación impugnada, no procede la práctica de la inscripción de la adjudicación y de la cancelación de cargas porque la competencia para aprobar el remate y ordenar la cancelación de las cargas corresponde al juez del concurso y no a la letrada de la Administración de Justicia. La recurrente, por su parte, entiende que la competencia para aprobar el remate y la adjudicación corresponde al letrado de la Administración de Justicia y que el registrador no puede calificar esta cuestión, además de alegar que el testimonio de un decreto de adjudicación dictado en subasta judicial es título formal válido para inscribir en el Registro la transmisión del dominio, al existir título y modo, lo cual no había sido puesto en duda por el registrador en su nota de calificación, como recuerda el mismo en el informe en defensa de dicha nota. 2. Una vez abierta la fase de liquidación del concurso, las reglas legales de liquidación de los bienes y derechos del concursado se contienen en el artículo 149 de la Ley Concursal. En este caso en que la finca en cuestión no está incluida en el conjunto de los establecimientos, explotaciones y otras unidades productivas del deudor, se ha de enajenar, según su naturaleza, conforme a las previsiones contenidas en el plan de liquidación y, en su defecto, por las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio (artículo 149.2 de la Ley Concursal). En este supuesto consta en el decreto de adjudicación que había sido aprobado en el concurso el plan de liquidación y que, a solicitud de la administración concursal, se acordó sacar la finca a pública subasta mediante resolución (no consta qué tipo de resolución es ni qué órgano la dictó) de fecha 9 de mayo de 2018, aclarada mediante resolución de fecha 11 de mayo de 2018. 3. Por otro lado, este mismo artículo establece en su apartado quinto que «en el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen». Dado que solo los jueces pueden dictar autos, entiende entonces el registrador que a pesar de la remisión del apartado segundo a las «disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio», la competencia para la enajenación por medio de subasta en la fase de liquidación del concurso corresponde al juez y no al letrado de la administración de justicia. 4. El artículo 456.6.a) de la Ley Orgánica del Poder Judicial dispone que «los Letrados de la Administración de Justicia, cuando así lo prevean las leyes procesales, tendrán competencias en las siguientes materias: a) Ejecución, salvo aquellas competencias que exceptúen las leyes procesales por estar reservadas a Jueces y Magistrados (...)». En la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 545.5 establece que «en los procesos de ejecución adoptarán la forma de auto las resoluciones del Tribunal que: 1.º Contengan la orden general de ejecución por la que se autoriza y despacha la misma. 2.º Decidan sobre oposición a la ejecución definitiva basada en motivos procesales o de fondo. 3.º Resuelvan las tercerías de dominio. 4.º Aquellas otras que se señalen en esta ley» y el apartado 6 del mismo añade que «adoptarán la forma de decreto las resoluciones del Letrado de la Administración de Justicia que determinen los bienes del ejecutado a los que ha de extenderse el despacho de la ejecución y aquellas otras que se señalen en esta ley». De los artículos que la Ley de Enjuiciamiento Civil dedica a la ejecución en el Libro III, y en particular en el Capítulo IV de su Título IV, «del procedimiento de apremio», resulta que es el letrado de la Administración de Justicia el encargado de los diversos trámites de la ejecución (vid., como ejemplo, el artículo 634, primer artículo del Capítulo, que habla del «letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución»), incluida la aprobación del remate y de la adjudicación (artículos 650 y 670), salvo respecto de aquellas cuestiones que, como hemos visto, esté expresamente previsto que se resuelvan mediante auto. 5. Por otro lado, el artículo 8 de la Ley Concursal, como pone de manifiesto el registrador en su nota de calificación, establece que «son competentes para conocer del concurso los jueces de lo mercantil. La jurisdicción del juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias: (...) 3.º Toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado». Este artículo, que consagra la vis atractiva del concurso, reconoce la competencia del juez del concurso para conocer de la ejecución de los bienes y derechos del concursado, con independencia del órgano que la haya ordenado, pero esto no quiere decir que los letrados de la Administración de Justicia no tengan ninguna intervención en la ejecución. El artículo 149.2 de la Ley Concursal se remite a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio y como hemos visto, el artículo 545.5 reserva al juez, mediante auto, la resolución que contenga la orden general de ejecución por la que se autoriza y despacha la misma, que en el caso de la fase de liquidación del concurso sería el auto ordenando su apertura y en su caso el auto aprobando el plan de liquidación. En cambio, diversos trámites de la ejecución, la mayoría de hecho, están atribuidos al letrado de la Administración de Justicia, según resulta del artículo 545.6. En este sentido, si acudimos a la Exposición de Motivos de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, vemos que uno de los aspectos de la reforma era otorgar «a los Secretarios judiciales la mayor parte de las actuaciones del proceso de ejecución (...) sin que ello signifique que el Juez o Tribunal pierda la dirección del proceso (artículo 165 de la Ley Orgánica del Poder Judicial)». 6. Ahora bien, a pesar de la remisión del artículo 149.2 de la Ley Concursal a la Ley de Enjuiciamiento Civil, como pone de relieve el auto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Oviedo de 31 de octubre de 2016 «la subasta judicial tiene una disciplina propia en la LEC. Dentro de esa regulación específica, hay normas procedimentales de imperativa observancia y otras que, bien por su carácter dispositivo, bien por estar previstas para una ejecución singular y no universal como es la liquidación concursal, deben ceder ante las especialidades de la normativa concursal». Es decir, se aplican las reglas del procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero con las necesarias especialidades que resultan del concurso (como lo relativo a la valoración del bien o la imposibilidad de adjudicar el bien al ejecutante, pues en el caso del concurso se considera que éste es la administración concursal). Y entre estas especialidades debemos entender que, con independencia de que se interprete o no que la tramitación de la ejecución corre a cargo del letrado de la Administración de Justicia, se encuentra la necesidad de que sea el juez el que apruebe el remate mediante auto, como resulta con claridad del apartado quinto del artículo 149 de la Ley Concursal. Como hemos visto, la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial, que entró en vigor el 4 de mayo de 2010, otorgó a los letrados de la Administración de Justicia la mayor parte de las actuaciones del proceso de ejecución, entre ellas la aprobación, mediante decreto, del remate y la adjudicación (artículos 650 y 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El artículo 149.3 de la Ley Concursal, que es el actual apartado 5 del mismo artículo (con casi la misma redacción, incluida la mención al «auto de aprobación del remate»), fue introducido por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, es decir, cuando ya se habían encomendado casi todos los trámites de la ejecución, también la

aprobación del remate mediante decreto, al letrado de la Administración de Justicia. Por tanto, queda clara la voluntad del legislador de establecer esa salvedad –la aprobación del remate mediante auto– en la ejecución en la fase de liquidación del concurso respecto de las reglas generales del procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que en este caso el decreto presentado expresa que el remate ha sido aprobado mediante «resolución», sin especificar qué tipo de resolución es ni quién la ha dictado, por lo que podría suceder que dicha resolución fuese un auto dictado por el juez del concurso, en cuyo caso bastaría con acreditar que así es. 7. Además, también corresponde con claridad al juez del concurso, y no al letrado de la Administración de Justicia, según resulta del artículo 149.5 de la Ley Concursal, ordenar la cancelación de las cargas correspondientes como consecuencia de la enajenación. En este caso, el mandamiento ha sido dictado por la letrada de la Administración de Justicia, sin que conste que haya sido el juez del concurso mediante auto quien ha ordenado la cancelación. Además, en el caso de la enajenación de los bienes del concursado en fase de liquidación no solo se cancelan las cargas posteriores al embargo o hipoteca ejecutados (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino que puede proceder la cancelación de todas las cargas sobre la finca, incluso las anteriores a la hipoteca, y de las mismas inscripciones relativas al concurso, lo cual justifica la especialidad de esta regla. En el supuesto de ejecución hipotecaria, esta Dirección General, en Resolución de 11 de marzo de 2014 entre otras, ya ha establecido la imposibilidad de inscribir la adjudicación de manera separada de la cancelación de cargas subsiguiente, por lo establecido en el artículo 133 de la Ley Hipotecaria y porque en caso de inscribir solo la adjudicación, el adjudicatario resultaría titular de la finca gravada con la hipoteca y las cargas posteriores, que son canceladas en el propio procedimiento. En un caso como éste, en que la finca enajenada se encuentra gravada con una hipoteca, lo que determina la aplicación del artículo 155.4 de la Ley Concursal y por tanto o bien la cancelación de la hipoteca, que es lo que ha sucedido en este caso, o bien la subsistencia de la misma con subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva, cuando así lo autorice el juez, no cabe inscribir la adjudicación de manera separada de la cancelación, a lo cual se añade el hecho de que de inscribirse tal adjudicación sin la cancelación continuaría la finca gravada con los asientos relativos al concurso sin que el nuevo titular registral estuviese afectado por el mismo. 8. Por último, en lo que se refiere al ámbito de la calificación por el registrador de los documentos judiciales, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011 y 19 de octubre de 2015), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Al registrador de la Propiedad no le compete calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. Sin embargo, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal impide dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez, razón por la cual, ante una resolución judicial, el registrador, a los exclusivos efectos de la inscripción, debe calificar la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como las formalidades extrínsecas del documento presentado (artículo 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la propia Ley Hipotecaria). Es el caso de la nota de calificación contra la que se ha recurrido en este expediente, donde el registrador considera como defecto la falta de competencia del órgano que ha dictado la resolución (la letrada de la Administración de Justicia) y por tanto es uno de los extremos a los que se extiende la calificación registral de los documentos judiciales. 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, 18 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16032.pdf>

- R. 18-09-2019.- R.P. Cuéllar.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO ES NECESARIO MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN CONTRADICTORIA.** «Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un acta de finalización de expediente de reanudación del tracto en la que no se ordena de forma expresa la cancelación de la inscripción contradictoria». Dice la Dirección que, «partiendo de la ausencia de pronunciamiento alguno sobre el particular en el art. 208 LH en su actual redacción, el mandato cancelatorio expreso exigido por el art. 286 RH no pasa de ser una mera formalidad que, además, se encuentra en un precepto que debe entenderse tácitamente derogado; por lo que debe concluirse que el acta en la que se finaliza el procedimiento tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato expreso alguno». R. 18.09.2019 (Notario Francisco-Antonio Sánchez Sánchez contra Registro de la Propiedad de Cuéllar) (BOE 08.11.2019).

Resolución de 18 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 registradora de la propiedad de Cuéllar, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. En el recurso interpuesto por don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, notario de Segovia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cuéllar, doña Ester Serrano Ruiz, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Hechos I Mediante acta autorizada por el notario de Segovia, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, el día 25 de marzo de 2019, con el número 692 de protocolo, se finalizó el expediente para la reanudación de tracto interrumpido y para la rectificación de la descripción de fincas en el Registro respecto de la finca registral número 7 del término de Cuéllar. II Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos del documento: Asiento: 176 Diario: 96 Notario autorizante: Francisco Antonio Sánchez Sánchez Fecha del documento: 25/03/2019 Número de protocolo: 692/2019 Presentante: A. O., R. Asunto: Notificación de calificación negativa practicada conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Cuéllar, veintidós de mayo del año dos mil diecinueve. Calificado desfavorablemente el documento reseñado y complementarios aportados, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las causas que se expresan seguidamente, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta acta final para la reanudación de tracto sobre la finca registral número 7 sita en el término municipal de Navalmanzano, pero en la misma se omite la petición de que se cancelen las inscripciones contradictorias, en este caso, la inscripción 4.ª de dominio.

Fundamentos de Derecho: Aunque el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria no recoge expresamente este requisito en las actas notariales, en la regulación anterior cuya competencia correspondía a los Jueces se les exigía que mandaran la cancelación de los asientos contradictorios del dominio declarado, amparándose en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. Aunque este artículo del Reglamento se entiende tácitamente derogado, la finalidad perseguida por esa norma no puede obviarse siguiendo una interpretación teleológica de las normas, y si con anterioridad el Juez debía mandar cancelar los asientos contradictorios, y su competencia se ha trasladado a los Notarios, se debe entender exigibles los mismos principios, no minorar las formalidades hasta un punto que pueda crear indefensión. Formas de subsanación: Rectificar el acta notarial de terminación del expediente en los términos expresados. Contra la presente calificación, en su parte negativa, podrá (...) La registradora de la Propiedad Fdo. Ester Serrano Ruiz. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ester Serrano Ruiz registrador/a de Registro Propiedad de Cuéllar a día veintidós de mayo del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, notario de Segovia, interpuso recurso el día 21 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «La Sra. Registradora suspende la inscripción del título presentado, porque en el mismo “se omite la petición de que se cancelen las inscripciones contradictorias, en este caso, la inscripción 4.ª de dominio” y, al determinar los fundamentos de derecho de su calificación, alude solamente a dos preceptos, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria y el artículo 286 de su Reglamento, aunque reconociendo de forma acertada, que el primero “no recoge expresamente este requisito en las actas notariales” y que el segundo “se entiende tácitamente derogado”. A continuación, y no obstante lo acertado de estos reconocimientos, la funcionaria calificante trata de explicar el empleo del derogado artículo 286 del Reglamento Hipotecario como fundamento de derecho de su calificación con dos afirmaciones, que nada tienen que ver con el título calificado. La primera de tales afirmaciones es que “la finalidad perseguida por esa norma no puede obviarse siguiendo una interpretación teleológica de las normas”. Pero en el título calificado no se hace ninguna interpretación teleológica de norma alguna, por lo que mal podrá obviarse la finalidad perseguida por el derogado artículo 286, como apunta la señora registradora. Lo que se hace simplemente, al seguir el viejo bocado latino de “ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit”, es aplicar el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, cumpliendo escrupulosamente todas y cada una de sus prescripciones. La segunda de las antedichas afirmaciones es que” con anterioridad el Juez debía mandar cancelar los asientos contradictorios, y su competencia se ha trasladado a los Notarios, se debe entender exigibles los mismos principios, no minorar las formalidades hasta un punto que pueda crear indefensión”. Y, respecto a esta afirmación, conviene manifestar lo siguiente: 1.º Que en el título calificado no se ha “minorado” ninguna de las formalidades impuestas por la vigente legislación, como lo prueba la propia nota de calificación, que no cita ninguna, sino que se ha prescindido de una formalidad que en su momento exigió una norma hoy derogada, el artículo 266 del Reglamento Hipotecario; cuya vigencia entendemos que no puede rehabilitarse en aras de principio alguno. 2.º Que, si se han observado escrupulosamente todas las formalidades previstas en la vigente legislación sobre la materia, mal se puede “crear indefensión”, (entendemos que a los titulares de la inscripción contradictoria vigente, la 4.ª de dominio, que es del 25 de diciembre de 1946), pues ya el artículo 208 de la Ley garantiza suficientemente su posición jurídica con las múltiples comparecencias, notificaciones, publicaciones y demás formalidades prescritas. 3.º Que, quizás, la indefensión se la estemos ocasionando a los promotores del expediente; quienes, con la diligencia propia no de “un buen padre de familia” sino de un “hombre muy diligente”, han aportado al expediente los datos de fallecimiento de los tres titulares del dicho asiento, y los de sus diecinueve herederos en línea recta, algunos de 2.º grado; todos los cuales, además del Ayuntamiento donde radica la finca, de los titulares de fincas colindantes y de los titulares de cargas sobre ellas, fueron notificados en debida forma, lo que parece excluir de forma casi absoluta la indefensión de los titulares del asiento contradictorio. En definitiva, la vigente legislación sobre el expediente para reanudar el tracto interrumpido, como defiende acertadamente el eximio hipotecarista, Sr. G. G., no prevé que el registrador cancele las inscripciones antiguas, sino únicamente que extienda la nueva inscripción. Y, practicada esta “per saltum” en virtud del expediente, deberá entenderse extinguida aquella, pero no por razón de transferencia, sino por incompatibilidad con la nueva.» IV La registradora de la Propiedad de Cuéllar emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 20, 40, 76 y 208 de la Ley Hipotecaria; 286 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 marzo de 1979, 27 de marzo de 2014, 23 de mayo de 2016, 7 de abril y 30 de agosto de 2017 y 7 de noviembre de 2018. 1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un acta de finalización de expediente de reanudación del tracto en la que no se ordena de forma expresa la cancelación de la inscripción contradictoria. La registradora considera en su calificación que, a pesar de que el artículo 208 de la Ley Hipotecaria no exige esta formalidad y de que el artículo 286 del Reglamento Hipotecario se considera tácitamente derogado, debe cumplirse con la misma, estimando que el nuevo procedimiento notarial regulado en el artículo 208 es heredero del anterior procedimiento judicial. El notario autorizante recurre, alegando, en síntesis, que se han cumplido todas las prescripciones legales para la tramitación del procedimiento. 2. Siguiendo la resolución de esta Dirección General de 23 de mayo de 2016, antes de entrar en el fondo del asunto, debemos recordar que el sistema hipotecario se apoya, entre otras premisas, en la necesaria continuidad del tracto sucesivo por medio de los asientos del registro de manera consecutiva, tal y como se recoge en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, produciéndose las nuevas modificaciones de los mismos por la intervención directa o forzada de los titulares registrales permitiendo o generando dichos nuevos apuntes en los libros del registro, evitando en todo caso, situaciones de indefensión de dichos titulares, en cumplimiento del principio de tutela judicial efectiva que consagra nuestra Constitución de 1978 en su artículo 24. De ahí que los eventuales sistemas que no respeten la continuidad en el tracto, tales como los de reanudación del mismo, deban tener siempre la consideración de casos excepcionales y supletorios, provistos de las necesarias medidas de seguridad y cautelas que justifiquen la imposibilidad de la llevanza del registro por los medios ordinarios, siguiendo el tracto sucesivo directo y sin salto o excepción sobre las fincas y derechos en ellas constituidos. 3. Tras la modificación operada en la legislación hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, el sistema de reanudación del tracto, contemplado como un caso de concordancia entre los pronunciamientos tabulares y la realidad extrarregistral, ya sea física o jurídica, no pierde el carácter sumamente extraordinario –como auténtica excepción a unos de los principios básicos de nuestro sistema– y así señala en su artículo 198 la Ley Hipotecaria lo siguiente: «La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido (...) La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, «ex novo», regula el procedimiento de reanudación del tracto. Se trata de un expediente de carácter exclusivamente notarial –tras la

desjudicialización de ésta y otras materias de naturaleza de jurisdicción voluntaria-, ya que en caso de oposición debe acudir al procedimiento judicial ordinario, que habilita para la rectificación del Registro -vía artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria- que permite la inscripción de un documento público excepcionando la necesaria consecución de titularidades y títulos formales que instaure con carácter general el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando se den determinadas circunstancias que hagan evidente la interrupción en la titulación auténtica y suficiente entre el promotor del mismo y el titular registral, existiendo una clara imposibilidad de obtención del o de los títulos ausentes. Necesariamente se precisa la cancelación de la inscripción contradictoria, ya que conforme al artículo 76 de la Ley Hipotecaria, «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 los procedimientos de reanudación del tracto falta, precisamente, la transferencia del dominio del titular inscrito al nuevo titular promotor del expediente. 4. Centrándonos en el objeto de este recurso, el artículo 286 del Reglamento Hipotecario dispone «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla tercera del artículo 201 de la misma Ley». En relación a este precepto, esta Dirección General ha tenido la ocasión de pronunciarse en la Resolución de 7 de marzo de 1979, en la que se afirmó «que la tramitación de un expediente de dominio, al objeto de reanudar el tracto sucesivo interrumpido lleva implícito, por parte del solicitante la petición de que se cancelen las inscripciones contradictorias que estuvieren vigentes, ya que la finalidad primordial pretendida por el peticionario es la de que si aparece justificado su dominio sobre el inmueble, se dicte por el Juez a través del procedimiento regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el correspondiente Auto, que consentido o confirmado, será título bastante para la nueva inscripción, siempre que se den las circunstancias del artículo 202 de la misma Ley» y «que, a diferencia de este artículo 202 de la Ley, que no establece ningún requisito sobre el particular, el Reglamento Hipotecario al desarrollar este precepto legal, impone en su artículo 286 un rigor formal excesivo, y quizá no totalmente justificable, dadas las garantías de que aparece rodeado el procedimiento, debido a su carácter judicial, que el Auto ordene expresamente, además de la inscripción de dominio a favor del autor, la cancelación de aquellas inscripciones que le sean contradictorias, así como que se han observado los requisitos exigidos y la forma en que se practicaron las citaciones prescritas». A pesar de estas afirmaciones, tanto en esta Resolución citada como en la posterior de 27 de marzo de 2014 se estimó exigible el cumplimiento de la formalidad por el hecho de estar prevista reglamentariamente. 5. Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución 7 de abril y 30 de agosto de 2017 o 7 de noviembre de 2018) «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que “quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley”, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015». 6. Recapitulando lo expuesto hasta el momento, partiendo de la ausencia de pronunciamiento alguno sobre el particular en el artículo 208 de Ley Hipotecaria en su actual redacción, el mandato cancelatorio expreso exigido por el artículo 286 del Reglamento Hipotecario no pasa de ser una mera formalidad que, además, se encuentra en un precepto que debe entenderse tácitamente derogado. Por lo que debe concluirse que el acta en la que se finaliza el procedimiento tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato expreso alguno. Y sin que exista por ello merma alguna de la seguridad jurídica, dado que se respeta plenamente la salvaguardia judicial de los asientos, al preverse un procedimiento específico que tiene como eje fundamental la intervención de los interesados y, además, remite a la sede judicial en caso de oposición. 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, 18 de septiembre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16033.pdf>

- R. 18-09-2019.- R.P. Corcubión-Muros.- **INMATRICULACIÓN: LA RESERVA DE PARTE DE LA FINCA PARA VIALES FUTUROS NO IMPIDE LA INMATRICULACIÓN.** Solicitada la inmatriculación de una finca de la que, según certificado municipal, se reserva una parte para viales en el plan general. La registradora suspende la inscripción por «dudas de que la finca invada el dominio público». Pero dice la Dirección que «la mera previsión en el planeamiento urbanístico de una finca a viales no implica la pertenencia al dominio público hasta tanto no exista el acto formal de expropiación o cesión de tales terrenos». R. 18.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros) (BOE 08.11.2019).

Resolución de 18 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 registradora de la propiedad de Corcubión-Muros, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por existir dudas sobre la posible invasión de dominio público. En el recurso interpuesto por doña E. G. F. y don C. P. L. B., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, doña María Belén Avanzini Antón, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por existir dudas sobre la posible invasión de dominio público. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 30 de octubre de 2018 por el notario de Santiago de Compostela, don Manuel Remuñán López, con el número 2.053 de protocolo, se formalizó la adjudicación hereditaria de una finca no inmatriculada. II Presentada dicha escritura el día 28 de diciembre de 2018 en el Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros, acompañada del título previo de adquisición, se suspendió la inscripción del título presentado por medio de nota de calificación de fecha 21 de enero de 2019 por existir dudas sobre posible invasión de dominio público. El día 25 febrero 2019 se aportó certificado municipal de fecha 6 de febrero 2019, en el que se hacía constar que «no caso que nos ocupa, o plano parcelario catastral e o piano do PXOM non coinciden xa que a aliñación debuxada no PXOM reserva para vías a superficie desta parcela». A la vista de ello, la registradora solicitó informe territorial el día 18 de marzo de 2019 al Ayuntamiento de Muros indicando que «al no expresar claramente dicha certificación si existe o no oposición a la inmatriculación de dicha finca, o si la misma invade parcial o totalmente dominio público, solicita información expresa de si por parte de ese Ayuntamiento hay oposición a dicha inmatriculación» (...) con expresa advertencia de

que en caso no remitirse el informe en plazo o no ser dicho informe claramente obstativo de la inmatriculación, «se continuará con el trámite inmatricular conforme al procedimiento ordinario, sin perjuicio de las notificaciones que en su caso procedan». Transcurrido el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud sin obtener respuesta, se extendió nota de calificación en los siguientes términos: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Doña E. G. F., el día 28/12/2018, bajo el asiento número 1508, del tomo 53 del Libro Diario y número de entrada 8322, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Santiago de Compostela Don Manuel Remuñán López, con el número 2053/2018 de su protocolo, de fecha 30/10/2018, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos y fundamentos de Derecho: Solicitándose la inmatriculación de finca conforme lo previsto en el artículo 205 LH: 1) Existen dudas de que la finca invada el dominio público, habiéndose aportado informe urbanístico del Ayuntamiento de Muros del que resulta que la parcela está reservada para viales y solicitado oportuno informe para la concreción de si implica o no la invasión de dominio público se siguen manteniendo las dudas antes mencionadas. Artículo 205 LH. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior nota de calificación (...) Corcubión-Muros, a 13 de mayo de 2019 La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).» III Contra la anterior nota de calificación, doña E. G. F. y don C. P. L. B. interpusieron recurso el día 21 de junio de 2019 mediante escrito y en los siguientes términos: «Primera.-Antecedentes. a.-D. C. P. L. B. es propietario, según escritura pública de Pacto de mejora, otorgada ante el Notario de Santiago de Compostela, Manuel Remuñán López, con fecha 30 de octubre de 2018, bajo su número de protocolo 2053, del inmueble sito en el municipio de Muros, con referencia catastral núm. 002518700MH93G0001MW y cuya descripción es: Casa señalada con el número (...), municipio de Muros, que consta de planta baja, en parte a vivienda, de cincuenta y seis metros cuadrados construidos y en parte a almacén, de veinte metros cuadrados construidos, lo que hace una superficie total construida de ciento treinta y dos metros cuadrados, ocupando sobre su fundo la superficie de setenta y seis metros cuadrados. Tiene como anejo el resto de terreno sin edificar, con el que forma una sola finca de ciento setenta y siete metros cuadrados, que linda: Norte, M. F. B. y desconocido; Sur, M. F. B. y camino; Este, M. F. B. y camino; y Oeste, camino. b.-Que una vez liquidados los correspondientes impuestos, se ha intentado proceder a la inmatriculación del inmueble en el Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros. Como consta en el expediente tramitado ante el Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros, ha sido notificada a esta parte resolución de la Registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, de fecha 21 de enero de 2019, por la que se resolvió no practicar los asientos solicitados el 28/12/2018 bajo el asiento núm. 1508, del tomo 53 del libro diario, y número de entrada 8322, que corresponde al documento invocado en el expositivo anterior, y ello en base a que “existen dudas de la posible invasión de dominio público consultada la aplicación informática auxiliar, por lo que debe acreditarse la no invasión por medio del certificado correspondiente”. c.-En virtud de tal argumentación invocada por la Registradora, se solicitó en fecha 29 de enero de 2019 del Ayuntamiento de Muros, el otorgamiento y expedición del correspondiente certificado de no invasión del dominio público municipal de la finca de referencia, siendo emitido informe de fecha 5 de febrero de 2019 por el Arquitecto Técnico Municipal, D. J. A. A. M., en el que se hace constar lo siguiente: “A normativa municipal de aplicación é o Plan Xeral de Ordenación Municipal de Muros (PXOM) con data de aprobación definitiva o 10/12/2010, con anuncio e normativa publicados no DOG e no BOP do 24/12/2010. Segundo o plano de ordenación urbanística 3.15B do PXOM o inmueble está situado no ámbito de solo de núcleos rurais de poboación regulado pola Ordenanza 11, artigo 113 do PXOM. Neste plano aparecen sinalados, entre outros, os diferentes ámbitos de ordenación, algunhas edificacións existentes e as aliñacións oficiáis do viario público. No caso que nos ocupa, o plano parcelario catastral e o plano do PXOM non coinciden xa que a aliñación debuxada no PXOM reserva para viais a superficie desta parcela.” (...) De dicho plano del PXOM, debe destacarse tal y como el propio informe del Arquitecto Técnico Municipal indica, que existen construcciones, como hórreos, y viviendas, como la de D. C. P. L. B., en las que no se marca alineación alguna, dando a entender dicho plano que tales zonas ajenas a la alineación municipal están reservadas para viales por dicha planificación. d.-El informe referido de 5 de febrero de 2019, fue certificado por la Secretaría municipal y remitido a esta parte solicitante (Reg. Salida de 6 de febrero de 2019, núm. 148), quien a su vez, le presentó a la Registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, a los fines de acreditar la no invasión de dominio público. e.-En fecha 13 de mayo de 2019, se emite resolución de la Registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, por la que se resolvió no practicar los asientos solicitados el 28/12/2018 bajo el asiento núm. 1508, del tomo 53 del libro diario, y número de entrada 8322, y ello en base a que “Existen dudas de que la finca invada el dominio público, habiéndose aportado informe urbanístico del Ayuntamiento de Muros del que resulta que la parcela está reservada para viales y solicitado oportuno informe para la concreción de si implica o no la invasión de dominio público se siguen manteniendo las dudas antes mencionadas” (...). Segunda.-Protección del dominio público y necesidad de motivación. Es doctrina reiterada y consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en lo sucesivo, DGRN) que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito y 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. Resulta evidente que el legislador no ha querido otorgar al Registrador de la Propiedad, por cuanto se refiere a los procedimientos previstos en los artículos 205 y 199 LH, un papel meramente pasivo o de simple espectador. Más bien al contrario, tanto la legislación aplicable (especialmente desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015) como la doctrina emanada de la DGRN, configuran la posición del Registrador en estos procedimientos como la de un juzgador crítico e independiente, que deberá decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición determine necesariamente la denegación de la inscripción. Evidentemente, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración correspondiente. Si bien, la oposición de la Administración, lejos de constituir, per se, un motivo de denegación de la inscripción debe constituir un elemento de entre los que dispone el Registrador para valorar si efectivamente se produce dicha invasión del dominio público o no. En el presente caso, se indica en la calificación recurrida que “(...) solicitado oportuno informe para la concreción de si implica o no la invasión de dominio público se siguen manteniendo las dudas antes mencionadas”. Pues bien, requerida aclaración al Registro, se nos comunica que la Registradora solicitó informe al Ayuntamiento de Muros, no contestando éste en modo alguno, por lo que no estamos ante una oposición de dicha Administración. Si bien, cabe hacer expresa mención a que no se da traslado de dicha solicitud, por lo que se desconoce si efectivamente se

solicitó tal pronunciamiento del propio Ayuntamiento de Muros. La Registradora, por tanto, tal y como recuerda la DGRN en su resolución de 18 de octubre de 2018, no puede eludir su responsabilidad y su deber de emitir un juicio crítico fundamentado y motivado que esclarezca si efectivamente existe o, al menos, se constatan indicios suficientemente rigurosos para afirmar que se constata una invasión del dominio público. Al no motivar ni efectuar un juicio crítico respecto de la presunta falta de contestación (que no oposición) del Ayuntamiento, se niega a esta parte conocer el expreso motivo generador de las dudas acerca de la afección o no del dominio público. Precisamente, esta actitud choca frontalmente con la nueva regulación del artículo 199 LH, la cual se incardina en el marco de la tan necesaria desjudicialización de procedimientos, que constituye uno de los objetivos principales de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, “es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente; que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (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). 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 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”. No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de la 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 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) 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. Lo cierto es que de la calificación no se puede extraer otra conclusión que la Registradora presenta dudas. Si bien, se desconocen las dudas de la presunta afección de la parcela al dominio público, si son dudas sobre toda la parcela, parte de la misma, o si dichas dudas provienen por la previsión de la misma a viales en el PXOM, o a otros aspectos. Se desconoce también el contenido del supuesto requerimiento aclaratorio (si es que existe, porque no se dio traslado del mismo), en teoría dirigido al Ayuntamiento de Muros, y si éste obtuvo respuesta. No se cumple por tanto, con la exigencia de motivación. Tercera.—Ausencia de motivación de la calificación impugnada. De la nota de calificación de la Registradora se extrae que la falta de aclaración del Ayuntamiento de Muros, o pronunciamiento sobre a la inscripción solicitada se suscita, al menos en parte, en los siguientes términos: “Segundo o plano de ordenación urbanística 3.15B do PXOM o inmueble está situado no ámbito de solo de núcleos rurais de poboación regulado pola Ordenanza 11, artigo 113 do PXOM. Neste plano aparecen sinalados, entre outros, os diferentes ámbitos de ordenación, algunhas edificacións existentes e as aliñacións oficiáis do viario público. No caso que nos ocupa, o plano parcelario catastral e o plano do PXOM non coinciden xa que a aliñación debuxada no PXOM reserva para vías a superficie desta parcela.” En primer lugar cabe destacar que, si bien según se indica en el informe aportado, en el PXOM se prevé como zona destinada a viales la finca cuya inscripción se pretende, su mera constancia no implica per se su pertenencia a dominio público, puesto que la parcela propiedad del Sr. L. B. puede estar afectada a unos usos o aprovechamientos planteados en el PXOM, si bien no implica en absoluto que a través de la aprobación de tal instrumento urbanístico pierda el dominio sobre dicho bien. Es evidente que mientras no se desarrolle la ejecución de tales viales (algo más que improbable por otra parte, habida cuenta de que es palmario que no toda superficie fuera de alineación ha de ser destinada necesariamente a tal fin), nada ha de impedir la inmatriculación de la finca, a fin de la constancia de su dominio frente a terceros. En segundo lugar, con independencia de lo anterior, resulta igualmente destacable que del informe emitido en 5 de febrero de 2019 no se extrae una absoluta afirmación por parte del Ayuntamiento de que le conste como invadido efectivamente dominio público. El Ayuntamiento, en cambio, se limita a comunicar a la Registradora que una parte de la finca cuya representación gráfica georreferenciada se pretende inscribir se encuentra calificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Muros como viario, por estar fuera de alienación (al igual que otras construcciones, e incluso hórreos preexistentes a la aprobación del Plan). Pues bien, la Registradora a la vista del informe emitido por el Ayuntamiento, debiera necesariamente haber decidido motivadamente si se afecta al dominio público o no. En la calificación recurrida, no obstante, concurre una suerte de automatismo en virtud del cual la Registradora deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada por la presunta existencia de dudas, no existiendo oposición del Ayuntamiento. La calificación impugnada prescinde así totalmente de cualquier tipo de motivación o fundamento con base en criterios objetivos y razonados. La ausencia de motivación y fundamentación es tal que incluso en la propia nota de calificación no se recoge expresamente la posición del Ayuntamiento de Muros, ni se hace mención a en qué parte de la finca en cuestión pueda existir la posible, que no cierta y absoluta, invasión del dominio público. Si bien, tal y como se viene afirmando, la Registradora evita efectuar cualquier valoración jurídica y pone fin al procedimiento iniciado por la simple y, como se verá más adelante, insostenible duda de invasión del dominio público. Resulta llamativo, asimismo, que se omita cualquier tipo de referencia a la fundamentación jurídica sobre la clasificación del suelo calificado como viario en el PXOM. Es decir, se omite cualquier atención a que, la mera calificación en el PXOM como viario de la finca a georreferenciar no implica per se, en ningún caso, que el mismo devenga parte del dominio público. De todo lo anterior se extrae un patente incumplimiento de lo dispuesto en los artículos 199 LH y 99 RH. No obstante lo anterior, esta parte ha solicitado del Ayuntamiento de Muros el complemento del informe sobre invasión o no de vía pública, a fin e [sic] que se aclare expresamente por dicha Administración si la mera constancia como viales implica la pertenencia al dominio público, así como que se proceda a certificar que la finca cuya inmatriculación se pretende no ha sido objeto de expropiación, cesión o reparcelación urbanística, por las que haya pasado a ser en todo o en parte dominio público. Se une a efectos probatorios tal solicitud como documento núm. cuatro, sin perjuicio de la aportación de la respuesta a dicha solicitud al expediente en cuanto se disponga de la misma. 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

sin sintetizarse del siguiente modo: a.–El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). b.–A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. c.–Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. d.–El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. e.–El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. Cuarta.–Adquisición de dominio público como consecuencia de planes urbanísticos. Por cuanto se refiere al fondo del asunto, la finca respecto de la que se insta el procedimiento previsto en el artículo 199 Ley Hipotecaria se encuentra fuera de la alineación prevista en el Plano 3.15B del PXOM de Muros, en zona de núcleo rural. La adquisición de bienes por parte de la Administración puede ser a título oneroso (art 50 y siguientes de la Ley 5/2011, de 30 de septiembre), siempre mediante documento público, a título gratuito (art 56), o bien por el ejercicio de potestades públicas –art. 58 y 59– (expropiación o mediante adjudicación en procedimientos de ejecución). Pues bien, sobre la finca cuya inmatriculación se pretende ningún expediente de adquisición existe, no siendo suficiente para entender su mera adquisición al dominio público su clasificación urbanística. Establece el artículo 7.5 de la Ley 5/2011 de 30 de septiembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia, que En ningún caso se entenderá producida la afectación de los bienes y derechos por la simple calificación urbanística de los usos de los mismos. Asimismo, la mera previsión para viales en el PXOM no implica la pertenencia al dominio público, en función de lo establecido en los artículos 74 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Bases del Régimen Local (Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril). En idéntico sentido, la regulación de los artículos 3 y siguientes del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Es pues que, para la resolución de las dudas infundadas que pudieran haberse suscitado sobre la afectación de la parcela en todo o en parte a dominio público, las cuales no se concretan ni se justifican en la resolución recurrida, resulta procedente determinar si la mera afectación de la finca para ser destinada a viales implica el carácter demanial de la misma antes de producirse la aprobación del instrumento de ejecución del planeamiento que determina la afectación de la finca para ser destinada a viales. A este respecto ya se pronunció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2017 en los siguientes términos: “La jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos. En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático sino en la forma que reglamentariamente se determine de acuerdo con los distintos supuestos de ejecución del planeamiento urbanístico, y la del mismo Tribunal, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1996, señala, en tales casos, como título transmisor de la titularidad dominical al Ayuntamiento la ‘correspondiente acta de entrega y aceptación’. Así, esta última señala que ‘la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación –que a los propietarios del suelo urbano impone el artículo 83.3.1.º de la Ley del Suelo de 1976, en la actualidad norma supletoria estatal, de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical’, doctrina que es reiterada, a propósito del ejercicio de acción negatoria de servidumbre, por la Sentencia del Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2004, considerando que, a pesar de existir acuerdo de cesión al Ayuntamiento, como el mismo no había sido ejecutado, subyace el derecho de propiedad sobre el suelo sujeto a planificación. Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación. Y este criterio es asimismo compartido por la Sala Tercera del Tribunal Supremo que, en su Sentencia de 27 de abril de 1999, señala que ‘si el sistema de ejecución para un polígono era el de cesión de viales, conforme al artículo 129 de la Ley del Suelo, en tal sistema los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales, lo que constituye prueba de que tales viales pertenecen a su legítimo propietario mientras no se lleva a cabo la cesión, pues, aunque la obligación de la cesión obligatoria de terrenos según la Ley del Suelo haya de efectuarse en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los proyectos que lo desarrollen, ello no quiere decir que no deban cumplirse las formalidades legales para esta cesión y por el solo hecho de que una zona de la finca matriz esté destinada a viales no puede afirmarse que tales viales tuvieran la condición de vías públicas ni estuvieren por este solo hecho afectadas al dominio público con destino al uso público, ya que para ello eran precisas dos condiciones: la primera, que salieran

del patrimonio de la propietaria y entraran en el patrimonio municipal y la segunda, que una vez fuera del dominio particular y dentro del de la Administración, ésta realizara un acto de aceptación, que en todo caso supone la previa transmisión del bien desde el patrimonio del particular al de la persona jurídica administrativa' (en el mismo sentido, las Sentencias de 6 de diciembre de 1980, 21 de junio de 1983 y 14 de noviembre de 1995)". Resulta evidente, por tanto, que la adquisición por parte de la Administración local de los bienes incluidos fuera de la alineación prevista en el PXOM requiere de un acto administrativo previo que lo legitime cual es la aprobación del correspondiente expediente expropiatorio, o escritura de cesión. La Registradora, haciendo uso de los medios auxiliares a su alcance, pudiera haber constatado que no existe expropiación, ni cesión realizada a favor de la Administración. Incluso, pudiera haber requerido al Ayuntamiento en tal sentido, requerimiento que sí ejecutó esta parte, a la espera de la oportuna respuesta, la cual se pondrá en efectivo conocimiento tan pronto se disponga de la misma. Resulta evidente que de la información derivada del informe de 5 de febrero del Ayuntamiento de Muros no se puede concluir, ni tan siquiera dudar, acerca de que la propiedad de esta parte esté en entredicho. Es más, lo que hace el Ayuntamiento es únicamente informar sobre lo que puede, esto es, la aparente previsión para viales del fundo, sin que se indique que se vea afectado el dominio público, o sin que se oponga a la inscripción solicitada, a pesar de comunicársele el objeto del informe. Por otra parte, la denegación de la inscripción por la Registradora, además de resultar contraria a la legislación aplicable, supone un claro perjuicio para el propietario que se verá impedido para efectuar las cesiones que en su momento correspondan toda vez que se ve incapaz de evidenciar el perímetro de la finca registral al denegarse el acceso de la misma al Registro de la Propiedad. Por todo lo expuesto, a la Dirección General de Registros y del Notariado solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso contra la negativa de fecha 13 de mayo de 2019 de la Ilma. Sra. Registradora del Distrito Hipotecario de Corcubión-Muros, a practicar la inscripción solicitada en fecha 28 de diciembre de 2018, y en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción interesada.» IV Mediante escrito, de fecha 5 de julio de 2019, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que remitió el recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado sin que éste haya aportado alegación alguna. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10 y 205 de la Ley Hipotecaria, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2017, 11 de octubre de 2018 y 5 de marzo y 10 de abril de 2019, así como las Resoluciones y sentencias en ellas citadas. 1. Por nota de calificación de fecha 21 de enero de 2019 se suspende la inmatriculación de una finca, solicitada conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por existir dudas sobre posible invasión de dominio público. Para intentar disipar tales dudas se aporta certificado municipal de fecha 6 de febrero 2019, en el que se hace constar que «no caso que nos ocupa, o plano parcelario catastral e o piano de PXOM non coinciden xa que a aliñación debuxada no PXOM reserva para viais a superficie desta parcela». A la vista de ello, la registradora solicita informe al Ayuntamiento indicando que «al no expresar claramente dicha certificación si existe o no oposición a la inmatriculación de dicha finca, o si la misma invade parcial o totalmente dominio público, solicita información expresa de si por parte de ese Ayuntamiento hay oposición a dicha inmatriculación», con expresa advertencia de que en caso no remitirse el informe en plazo o no ser dicho informe claramente obstativo de la inmatriculación, «se continuará con el trámite inmatricular conforme al procedimiento ordinario, sin perjuicio de las notificaciones que en su caso procedan». Transcurrido el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud sin obtener respuesta se extiende nota de calificación objeto del presente recurso de fecha 13 de mayo de 2019 por la que se resolvió no practicar los asientos solicitados, por el motivo de que «existen dudas de que la finca invada el dominio público, habiéndose aportado informe urbanístico del Ayuntamiento de Muros del que resulta que la parcela está reservada para viales y solicitado oportuno informe para la concreción de si implica o no la invasión de dominio público se siguen manteniendo las dudas antes mencionadas». Los recurrentes alegan, en esencia, que «al no motivar ni efectuar la registradora un juicio crítico respecto de la presunta falta de contestación (que no oposición) del Ayuntamiento, se niega a esta parte conocer el expreso motivo generador de las dudas acerca de la afección o no del dominio público». También alegan que la mera previsión para viales en el Plan Xeral de Ordenación Urbana no implica la pertenencia al dominio público hasta tanto no exista el acto formal de expropiación o cesión de tales terrenos, y que mientras tanto, «nada ha de impedir la inmatriculación de la finca, a fin de la constancia de su dominio frente a terceros», y «para efectuar las cesiones que en su momento correspondan». Según los recurrentes, «lo que hace el Ayuntamiento es únicamente informar la aparente previsión para viales del fundo, sin que se indique que se vea afectado el dominio público, y sin que se oponga a la inscripción solicitada, a pesar de comunicársele el objeto del informe». 2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria dispone que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida». A este respecto debe recordarse que este Centro Directivo ha rechazado que la falta de respuesta pueda equipararse a la no oposición a la inmatriculación según el artículo mencionado, pues como se dijo en la Resolución de 11 de octubre 2018 «no cabe atribuir a este hecho el alcance que pretenden los recurrentes, quienes invocan a su favor una suerte de resolución presunta favorable por la vía del silencio administrativo. Y ello no sólo porque dicha técnica del silencio administrativo no rige en materia de nulidad o validez civil de los actos o contratos sujetos al Derecho privado (vid. Resolución de 27 de junio de 2018) –y en el presente caso, la pretensión deducida se refiere a la inscripción de un derecho de propiedad privada inmobiliaria sujeta a la legislación civil e hipotecaria, dentro de cuyo procedimiento de inscripción la intervención requerida de la Administración es de mero informe y no de resolución de ningún procedimiento administrativo–, sino también porque el artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas excluye el sentido favorable del silencio en este caso por dos motivos: a) primero, porque excepcióna de la regla general del silencio positivo los casos exceptuados por una norma de rango legal, norma que en el presente supuesto está integrada por el párrafo tercero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria que, como hemos visto, establece que “si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida”, lo que excluye claramente la posibilidad de interpretar que la falta de emisión del informe de la Administración en plazo genere un efecto equivalente al de una resolución presunta de

carácter favorable que obligue a la estimación de la pretensión del interesado, y b) segundo, porque el mismo artículo 24 de la Ley 39/2015 excluye de forma directa, sin remisión normativa interpuesta alguna, el carácter favorable o positivo del silencio, antes al contrario establece expresamente su carácter desestimatorio, en los casos de solicitudes “cuya estimación tuviera como consecuencia que se transfirieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público». Por tanto, aunque en el presente caso el párrafo final de la solicitud de informe por parte de la registradora al Ayuntamiento, advertía de que en caso no remitirse el informe en plazo o no ser dicho informe claramente obstativo de la inmatriculación, «se continuará con el trámite inmatricular conforme al procedimiento ordinario, sin perjuicio de las notificaciones que en su caso procedan», lo cierto es que, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no cabe aplicar tal automatismo, sino que la procedencia o no de la practicar la inmatriculación pretendida depende de que «el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público» y si conserva tales dudas, ha de expresarlas, detallarlas y motivarlas suficientemente en su nota de calificación negativa. 3. Como ya señaló la resolución de 10 de abril de 2019 «respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de suficiente motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las de 28 de febrero y 20 de julio de 2012 o las más recientes de 13 de septiembre de 2017, 30 de enero de 2018 y 2 de enero y 1 de marzo de 2019) 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 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 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, además de otras más recientes –cfr., por todas, la de 1 de marzo de 2019–) 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. Y debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador». En el presente caso, no hay en la nota de calificación recurrida motivación alguna sobre qué razones fácticas o jurídicas fundamentan tales dudas, más allá de reiterar que «se siguen manteniendo las dudas» acerca de si la finca invade o no dominio público. 4. Por otra parte, en cuanto a la cuestión de si la mera afectación de la finca para ser destinada a viales implica el carácter demanial de la misma, como ya se señaló en la Resolución de este Centro Directivo de 5 de marzo de 2019, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte el dominio público, por lo que resulta procedente determinar si la mera afectación de la finca para ser destinada a viales implica el carácter demanial de la misma antes de producirse el acto formal de cesión y aceptación por la Administración cesionaria. A este respecto ya se pronunció este Centro Directivo en Resolución de 31 de mayo de 2017 en los siguientes términos: «La jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos. En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático sino en la forma que reglamentariamente se determine de acuerdo con los distintos supuestos de ejecución del planeamiento urbanístico, y la del mismo Tribunal, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1996, señala, en tales casos, como título transmisivo de la titularidad dominical al Ayuntamiento la “correspondiente acta de entrega y aceptación”. Así, esta última señala que “la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación –que a los propietarios del suelo urbano impone el artículo 83.3.1.º de la Ley del Suelo de 1976, en la actualidad norma supletoria estatal, de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical”, doctrina que es reiterada, a propósito del ejercicio de acción negatoria de servidumbre, por la Sentencia del Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2004, considerando que, a pesar de existir acuerdo de cesión al Ayuntamiento, como el mismo no había sido ejecutado, subyace el derecho de propiedad sobre el suelo sujeto a planificación. Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo,

Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación. Y este criterio es asimismo compartido por la Sala Tercera del Tribunal Supremo que, en su Sentencia de 27 de abril de 1999, señala que “si el sistema de ejecución para un polígono era el de cesión de viales, conforme al artículo 129 de la Ley del Suelo, en tal sistema los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales, lo que constituye prueba de que tales viales pertenecen a su legítimo propietario mientras no se lleva a cabo la cesión, pues, aunque la obligación de la cesión obligatoria de terrenos según la Ley del Suelo haya de efectuarse en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los proyectos que lo desarrollen, ello no quiere decir que no deban cumplirse las formalidades legales para esta cesión y por el solo hecho de que una zona de la finca matriz esté destinada a viales no puede afirmarse que tales viales tuvieran la condición de vías públicas ni estuvieren por este solo hecho afectadas al dominio público con destino al uso público, ya que para ello eran precisas dos condiciones: la primera, que salieran del patrimonio de la propietaria y entraran en el patrimonio municipal y la segunda, que una vez fuera del dominio particular y dentro del de la Administración, ésta realizara un acto de aceptación, que en todo caso supone la previa transmisión del bien desde el patrimonio del particular al de la persona jurídica administrativa” (en el mismo sentido, las Sentencias de 6 de diciembre de 1980, 21 de junio de 1983 y 14 de noviembre de 1995)». Por todo ello, no puede mantenerse la calificación de la registradora, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del número 4 del artículo 30 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, al decir que «en las resoluciones, actas o escrituras mencionadas, podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan, para la determinación registral de la finca que es objeto de cesión» y que precisará, para el caso de tratarse de una cesión de parte de la finca, la segregación de la porción objeto de cesión, con incorporación de las representaciones gráficas georreferenciadas, tanto de la finca segregada como de la finca resto, por tratarse de un supuesto de inscripción obligatoria (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y, por todas, la Resolución de esta Dirección General de 12 de febrero de 2016). 5. En el presente caso, por la falta de motivación suficiente de la nota de calificación recurrida, y en consideración además a la acertada alegación de los recurrentes, la mera previsión en el planeamiento urbanístico de una finca a viales no implica la pertenencia al dominio público hasta tanto no exista el acto formal de expropiación o cesión de tales terrenos, la nota de calificación, tal como consta redactada, ha de ser revocada. 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, 18 de septiembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16034.pdf>

- R. 18-09-2019.- R.P. Vélez-Málaga N° 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. EXCESO DE CABIDA: NO PUEDE ENCUBRIR LA INMATRICULACIÓN DE UNA FINCA COLINDANTE.** «Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una rectificación descriptiva de finca. El registrador deniega tal operación, antes de la realización de las actuaciones previstas en el art. 199 LH por considerar que se ha modificado la geometría de la finca». La Dirección reitera su doctrina sobre inscripción de una representación gráfica y sobre el exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral, que no puede alterar la realidad física de la finca; y concluye que, en efecto, «la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, y que, además, resulta de las propias afirmaciones del recurrente» (este confesaba que se había añadido a la finca una porción comprada más tarde). R. 18.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga - 3) (BOE 08.11.2019).

Resolución de 18 de septiembre 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 Vélez-Málaga n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca solicitada en instancia privada. En el recurso interpuesto por don F. J. F. O. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, don Joaquín Delgado Ramos, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca solicitada en instancia privada. Hechos I Mediante instancia privada suscrita por don F. J. F. O. y doña A. M. V. S., con firma legitimada por el notario de Rincón de la Victoria, don Francisco Candil Bergillos, el día 30 de abril de 2019, como titulares de la finca registral número 35.511 del término de Vélez-Málaga, solicitaban la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consecuente rectificación de su descripción, pasando de 262 metros cuadrados –según consta en el Registro– a 718 metros cuadrados. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Vélez Málaga número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación registral de fecha 23/05/2019. Acuerdo: denegar inscripción. Datos del documento calificado: Entrada: 2880/2019. N.º entrada: 2880 Fecha entrada: 08/05/2019. Asiento: 1274 del Diario: 180. Instancia/artículo 199. Autorizado por: Fecha documento: 30/04/2019 N.º: Interesado: F. O., F. J. Presentante: F. O., F. J. Modo de presentación: Persona. Antecedentes de hecho: El documento con el citado número de entrada causó asiento de presentación en el Libro Diario de este registro. Texto del asiento de presentación: Don F. J. F. O., presenta a las 12:35 horas, una instancia suscrita en Málaga por don F. J. F. O. y doña A. M. V. S., con firma legitimada notarialmente el día 30 de Abril de 2019, por el Notario don Francisco Candil Bergillos, por la que se solicita el inicio del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, relativo a la finca número 35511 del término municipal de Vélez-Málaga Sec.03. Datos relevantes: La finca se inmatriculó en el año 2007, aportando certificación catastral coincidente, con una superficie de 262 m2 Ahora acompaña georreferenciación alternativa a la catastral, expresiva de que la finca mide 718 m2 y que tiene una geometría distinta de la que consta inmatriculada. Fundamentos jurídicos: El documento

presentado bajo el número de entrada arriba indicado ha sido calificado por el registrador de la propiedad de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con la normativa vigente y con el contenido de los libros registrales a mi cargo, resultando lo siguiente: Primero: La finca consta perfectamente identificada en su ubicación y superficie desde que se inmatriculó con datos catastrales, por lo que no es posible ahora pretender georreferenciarla con una superficie y una geometría distintas de las que ya constan, dado que no puede tratarse de una simple rectificación de cabida, sino que más bien se encubre la pretensión de inmatricular y agrupar terreno circundante. Por tanto, para evitar gastos innecesarios al interesado, se deniega iniciar siquiera los trámites del artículo 199 LH. Art 9 Ley hipotecaria establece que “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”. En este caso no hay dudas, sino certeza geométrica, de que la georreferenciación y superficie ahora aportadas no se corresponden con la finca. Segundo: Tercero: Cuarto: Quinto: Acuerdo: En consecuencia, procede denegar la inscripción por los motivos expresados. Prorroga del asiento de presentación: Conforme al art 323 de la Ley Hipotecaria, se entenderá prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días contado conforme a dicho precepto. Contra la presente calificación (...) Fecha de calificación: En Vélez-Málaga, a 23/05/2019 Firmado: Joaquín Delgado Ramos Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga 3. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín Delgado Ramos registrador/a de Registro Propiedad de Vélez-Málaga 3 a día veintitrés de Mayo del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don F. J. F. O. interpuso recurso el día 20 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Solicito: Revisión y posterior modificación en el resgistro [sic] por error en las dimensiones y forma de la propiedad. La parte vendedora y la compradora avisan al notario de que los metros del solar son otros (425 metros cuadrados) y no los 262 metros cuadrados que ponen en la certificación descriptiva y gráfica de la propiedad y éste lo hace constar en la escritura. Asimismo se hace referencia a un corral en la escritura aparte de la casa y el solar que es actualmente trastero Ya existía en el mismo lugar con anterioridad a la compra como pueden ver en la foto aérea 2006 y cartografía catastral. En cuanto a la geometría de la finca se puede observar que ésta apenas difiere de la que tenía a la fecha de compra teniendo en cuenta el muro de collera que se hace en la parte de terreno que está pendiente con lo que se gana más metros a la parcela. También compramos a un vecino el terreno que linda con el camino vecinal. Efectuamos la ejecución de piscina caseta de motor de la misma y ampliación trastero en el año 2007 y desde esa fecha no se ha hecho modificación alguna más esto no influyó en la geometría de la finca. El pasado 8 de Mayo aporté certificado de georreferenciación de la finca para subsanar este error ahora les apporto más documentos que espero apoyen estas afirmaciones. Esperando la solución de este error pues quiero decirles que nunca solicitaría nada que no me perteneciese legítimamente Y sólo deseo pagar correctamente por lo que es mío. Me despido atentamente de ustedes. Nota: Me gustaría también aclararles que llevamos con la propiedad desde el año 2007 y nadie nos ha reclamado que los metros no sean nuestros o hallamos construido en terreno ajeno hasta la fecha.» IV El registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3 emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de junio de 2003, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio y 3 y 10 de octubre de 2016, 9 y 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 una rectificación descriptiva de finca. El registrador deniega tal operación, antes de la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por considerar que se ha modificado la geometría de la finca, considerando que la misma se inmatriculó con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica con una superficie de 262 metros cuadrados y ahora, según informe técnico y representación gráfica alternativa a la catastral, que se acompaña a la solicitud, el terreno tiene 718 metros cuadrados. El recurrente alega que ya en el título inscrito se hizo constar que la finca tenía una mayor superficie, en concreto, 425 metros cuadrados, que apenas difiere la geometría de la parcela y que «también compramos a un vecino el terreno que linda con el camino vecinal». Respecto de tales afirmaciones es relevante destacar que del título que consta inscrito –que obra en el expediente– resulta, tras la descripción de la finca con 262 metros cuadrados (coincidente totalmente con la certificación catastral incorporada al mismo), que «a efectos no registrales manifiestan los comparecientes que la superficie de solar de la casa antes descrita es de 425 metros cuadrados». 2. En cuanto a la rectificación superficial, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) 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». También ha reiterado esta Dirección General que toda disminución de cabida debe también ser justificada, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, y puede ser un medio para eludir las formas –y sus garantías en la transmisión de porciones a colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal. 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, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado. 3. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018), el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en

el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica». 4. Asimismo es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. 5. En lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente caso el registrador fundamenta su nota de calificación en la circunstancia de haberse inmatriculado la finca con una determinada superficie (262 metros cuadrados) que resultaba del perímetro catastral de la parcela con referencia 002003300UF96G01AD. Por ello expresa no dudas, sino la certeza de que con la representación gráfica alternativa ahora aportada se altera la geometría de la finca registral inscrita. En efecto, en el supuesto que nos ocupa resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, y que, además, resulta de las propias afirmaciones del recurrente. Y sin que altere esta conclusión las consideraciones del recurrente relativas a que ya en el título se expresó una mayor superficie, ya que la misma se expresó como una mera mención o manifestación, sin sustento documental gráfico alguno (según exigían y exigen las normas que regulan la inmatriculación de fincas, que imponen la total coincidencia descriptiva con Catastro) y ni siquiera resulta coincidente con la que ahora se pretende hacer constar. Por último, como ya ha reiterado esta Dirección General, las dudas de identidad pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es totalmente correcta la actuación del registrador en este aspecto (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017). 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, 18 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16035.pdf>

- R. 18-09-2019.- R.P. Ponferrada N° 1.- **HERENCIA: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** Se presenta mandamiento de embargo en procedimiento administrativo de apremio, de la «cuota global que a la herencia yacente de don X le corresponda en la masa patrimonial de la sociedad conyugal que formaba el citado X con doña Y, disuelta y pendiente de liquidación». Examinando los defectos señalados por la registradora, la Dirección comienza exponiendo su doctrina tradicional de necesidad de un defensor judicial y la matización moderna, que lo considera innecesario cuando haya algún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento (ver, por ejemplo, R. 14.11.2017), además de tenerse en cuenta, en el procedimiento administrativo fiscal, los principios de los arts. 35.4 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, y 127 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación, que consideran a la herencia yacente como obligado tributario y disponen la actuación por ella de su representante o de la persona que aparentemente ejerza la gestión. En este caso el procedimiento de recaudación de las deudas pendientes se ha dirigido contra la herencia yacente y la providencia de apremio de notificó además de a la propia herencia yacente, a los herederos testamentarios, cuya aceptación no consta, y a los herederos desconocidos del deudor, por lo que se ha cumplido el requisito de emplazar a alguno de los posibles llamados a la herencia. Ahora bien, los bienes están inscritos a favor del deudor y de y su esposa con carácter ganancial, y resulta que ella ha fallecido, pero no consta la fecha de fallecimiento, ni el certificado de defunción, ni si está aceptada su herencia (pueden existir herederos que no sean coincidentes con los de su esposo). Por lo que se estima parcialmente el recurso y se revoca la nota de calificación salvo en lo relativo a la acreditación del fallecimiento del cónyuge del deudor. 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, ver R. 04.04.2013.R. 18.09.2019 (Ayuntamiento de Ponferrada contra Registro de la Propiedad de Ponferrada-1) (BOE 08.11.2019).

Resolución de 18 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 Ponferrada n.º 1, por la que se suspende la anotación de embargo ordenada en mandamiento. En el recurso interpuesto por doña A. M. S. R., jefa de la Unidad de Gestión, Inspección y Recaudación del Ayuntamiento de Ponferrada, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Ponferrada número 1, doña Raquel Largo Escudero, por la que se suspende la anotación de embargo ordenada en mandamiento. Hechos I En mandamiento expedido por doña A. M. S. R., jefa de la Unidad de Gestión, Inspección y Recaudación del Ayuntamiento de Ponferrada, dentro del procedimiento administrativo de apremio contra la herencia yacente de don J. M. N., se ordenó la anotación sobre la «cuota global que a la herencia yacente de don M. N. J. (...), le corresponda en la masa patrimonial de la sociedad conyugal que formaba el citado M. N. J. (...), con doña P. A. J. (...), disuelta y pendiente de liquidación». II Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Ponferrada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación. Calificado por doña Raquel Largo Escudero, registradora de la propiedad de Ponferrada n.º 1, León, el documento a que se hace referencia en el Hecho I de esta nota, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes: Hechos. El documento objeto de la presente calificación, que tiene el número de entrada 1291/2019, expedido el once de enero de dos mil diecinueve por doña A. M. S. R., recaudadora del Ayuntamiento de Ponferrada, dentro del procedimiento administrativo de apremio contra la herencia yacente de don J. M. N., que fue presentado en este registro el día 15 de mayo de 2019, ocasionando el asiento 614 del diario 136. Requerida documentación al presentador para una calificación o despacho del documento, se solicita expresamente la calificación del mismo sin necesidad de dicha aportación, siendo en consecuencia objeto de calificación desfavorable por los siguientes motivos: Se presenta mandamiento ordenando el embargo de la «cuota global que a la herencia yacente de don J. M. N., le corresponda en la masa patrimonial de la sociedad conyugal que formaba el citado don J. M. N., con doña J. P. A., disuelta y pendiente de liquidación», sobre veinte fincas registrales, en las que aparecen como titulares de un cincuenta por ciento don J. M. N. y su esposa doña J. P. A., con carácter ganancial y el resto consta inscrito a favor de don J. L. y doña M. I. M. P., en cuanto al dominio de un veinticinco por ciento cada uno, con carácter privativo. Del análisis del mandamiento no resulta establecido con demasiada claridad el nombre del deudor cuyo impago supone el inicio del procedimiento, circunstancia esencial al encontrarse las fincas inscritas en cotitularidad entre varias personas. Así a lo largo de todo el mandamiento se señala que el mismo se sigue contra la herencia yacente de J. M. N. y sólo hay una mención mínima al final del mismo relativo a «la herencia yacente del deudor J. M. N.», pero dada la importancia del embargo y sus consecuencias jurídicas es totalmente necesario una perfecta claridad en este punto, dado que de dicha cuestión dependerá la calificación del documento. Esto es así porque en el supuesto que nos ocupa de calificación por parte del Registrador del tracto sucesivo sobre las fincas embargadas (art.º 20 LH) los requisitos que se pueden exigir a la hora de practicar la correspondiente anotación de embargo son distintos en función del supuesto ante el que nos encontremos, es decir, es distinto si nos encontramos ante un supuesto en que el deudor es el titular registral, si este ha fallecido durante el procedimiento o antes de iniciarse el mismo o si las deudas corresponden a algún/algunos herederos determinados o indeterminados y el procedimiento se dirige contra ellos. Por este motivo sólo si no existen dudas sobre la identidad del deudor se podrá establecer una auténtica relación de tracto entre el deudor y el titular registral de las fincas objeto de embargo. En este caso el apremio se dirige contra la herencia yacente de don J. M. N., las notificaciones se efectúan a los herederos testamentarios, herederos desconocidos y herencia yacente de don J. M. N., pero no sabemos si el deudor es don J. M. N., si dicho señor juntamente con su esposa doña J. P. A., sus herederos o su herencia yacente. La duda se acentúa, si además no resulta acreditado la notificación de la providencia de apremio al cónyuge de don J. M. N., la citada doña J. P. A., titular de un cincuenta por ciento de las fincas, con carácter ganancial, que se dice fallecida, sin que se acredite, ni la notificación a don J. L. y doña M. I. M. P., como cotitulares de la finca, sino solamente como «herederos testamentarios, a los herederos desconocidos y herencia yacente del deudor don J. M. N., así como a los herederos testamentarios, herederos desconocidos y herencia yacente de su cónyuge doña J. P. A., cotitular del inmueble, y según consta, también fallecida». Por otro lado, la documentación presentada no cumple todas las previsiones exigidas por nuestra legislación hipotecaria, y ello porque si bien la propia LH permite la práctica de tales anotaciones de embargo sobre bienes pertenecientes a la herencia yacente de un titular registral, ello se permite dentro de los supuestos antes indicados y con los requisitos que la misma establece. Así el supuesto varía en función de si se persiguen los bienes por deudas del propio titular registral o de sus herederos, y en ambos casos además habría que tener en cuenta la situación de tales herederos en cuanto a si son ciertos y determinados o no lo son. El artículo 166 del Reglamento Hipotecario, al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral, está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aún inscritos a favor de los demandados. Es por ello que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), será distinta según los supuestos siguientes: a) Si el procedimiento se sigue por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento, en cuyo caso deberá acreditarse al registrador que el procedimiento fue contra el titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos por sucesión procesal. Pero si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de aquel, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si lo herederos fueran ciertos y determinados, que el procedimiento se ha dirigido con estos indicando sus circunstancias personales completas. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra estos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad. En definitiva deberá acreditarse su condición de heredero del titular registral. c) En caso de procedimientos por deudas del causante, siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente. Una vez aclarados cada uno de los extremos indicados, lo que determinará en qué supuesto exacto nos encontramos se podrá llevar a efecto una adecuada calificación del documento conforme a las exigencias de la legislación aplicable. Por otra parte, la diligencia de embargo transcrita de fecha 15 de noviembre de 2018, también es confusa, ya que lo que se pretende embargar es

“la cuota global que a la herencia yacente de don J. M. N. le corresponda en la masa patrimonial de la sociedad conyugal que formaba el citado don J. M. N. con doña J. P. A., disuelta y pendiente de liquidar”, cuando a la herencia yacente nada le corresponde en la disolución y liquidación de la sociedad conyugal, cuya única interesada es el otro cónyuge, a su vez cotitular de la finca, y que no es deudora, ni al parecer heredera de don J. M. N., según lo que se relaciona en el documento objeto de esta calificación. En conclusión, para una adecuada calificación del mandamiento, además de aportar el certificado de defunción, el título sucesorio y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de don J. M. N. a los efectos de acreditar la existencia de herederos determinados o indeterminados, es necesario determinar sin duda que éste es el deudor de la deuda reclamada, si su fallecimiento se produjo antes o después de iniciado el procedimiento, que se concrete, de acuerdo con los principios de legalidad y especialidad, qué derechos son objeto de embargo y se haga constar la fehaciente notificación del procedimiento a los cotitulares de las fincas, y en caso de ser bienes gananciales, al cónyuge del deudor. Para el caso de que nos encontráramos ante un supuesto propiamente dicho de herencia yacente habría que valorar la necesidad o no también de designar un administrador judicial, para queden a salvo los derechos del titular registral en el supuesto de que nadie le represente convenientemente de cara a la salvaguarda de sus derechos dentro del procedimiento iniciado. Fundamentos de Derecho. Todo ello en virtud de lo señalado en los artículos 24 y 117 de la Constitución Española, 18 y 20 de la LH, que exige que de dicho mandamiento se pueda deducir claramente contra quien se dirige el mismo, para dar cumplimiento así al principio hipotecario de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando establece que “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el nombre de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgado los actos referidos. En caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegaran la inscripción solicitada”, que hay que relacionar a su vez con el art.º 140.1 del RH: “Si la propiedad de la finca embargada apareciere inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra la que se hubiera decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación según los casos...”, con ello queda perfectamente salvaguardado el principio de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limitando los efectos de la cosa juzgada a quien haya sido parte en el procedimiento. Dentro de la legislación especial en los artículos del RGR, 76.3, en su primer párrafo in fine al indicar que “Una vez realizado el embargo de los bienes y derechos, la diligencia se notificará al obligado al pago, y en su caso... a los condueños y cotitulares”, en relación con el art.º 83, d) que indica entre otros requisitos de la diligencia de embargo la constancia de los derechos del obligado al pago sobre el bien inmueble embargado, así como el art.º 85, a), en cuanto a los requisitos de los mandamientos ordenando los embargos, los cuales habrán de contener entre otras circunstancias las notificaciones realizadas. Además, el artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario exige para que sea anotable el embargo de bienes durante la vigencia de la sociedad conyugal, que la demanda haya sido dirigida contra los dos cónyuges o que, estando demandado uno de los cónyuges, el embargo haya sido notificado al otro cónyuge. Específicamente y en cuanto al supuesto que nos ocupa el artículo 165 del Reglamento Hipotecario establece que “Toda anotación que haya de practicarse por mandato judicial se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva, con su fecha, y se hará constar en su caso que es firme” y para el caso concreto el art.º 166 del RH que 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: Primera. Si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiese dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquéllos. Si las acciones se hubieren ejercitado contra persona en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular, según el Registro, por deudas propias del demandado, se harán constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y de defunción del causante. La anotación se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor.” Por lo tanto de lo que conste en el documento presentado se llevará a cabo una calificación del supuesto ante el que nos encontramos, habiendo sido objeto de un análisis pormenorizado la situación que nos ocupa en diversas RDGRN como las de 22 de enero de 2003, 25 de junio de 2005, 24 de febrero de 2006, 5 de julio de 2006, 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, y 27 de julio de 2010, o la de 9 de julio de 2011, en la que se estudia cada uno de los supuestos que pueden plantearse en función de quien sea el deudor contra el que se dirige el procedimiento, bien el titular registral-causante, bien sus herederos, así como los distintos casos en que estos estén o no indeterminados. Más recientemente, la RDGRN de 20 de diciembre de 2017. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria 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”. Dispone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que “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 doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 15 de junio de 2010 y 15 de diciembre de 2014, que los asientos registrales deben estar redactados con la debida claridad y precisión, lo que exige que todos los documentos inscribibles cumplan con estos mismos requisitos, y en la resolución de 21 de mayo de 2012 se insiste en la necesidad de que los documentos judiciales expresen claramente cuál es la operación registral cuya práctica se ordena y la causa de ésta. Aclaración que se solicita a tenor de lo dispuesto en el artículo 214 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su apartado 1.º al señalar que “los tribunales no podrán variar las resoluciones que pronuncien después de firmadas, pero si aclarar algún concepto oscuro y rectificar cualquier error material de que adolezcan”, y en su apartado 3.º, que “los errores materiales manifiestos y los aritméticos en que incurran las resoluciones de los Tribunales y Secretarías Judiciales podrán ser rectificadas en cualquier momento”. Acuerdo: Suspender la anotación solicitada en el precedente documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, por no haberse solicitado. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Asimismo, el interesado tiene derecho, para el caso de discrepar de la presente calificación, de instar la intervención de un Registrador sustituto

conforme a lo dispuesto en el RD 1039/2003, de 1 de agosto, en el plazo de quince días a contar de esta calificación. Contra la presente nota de (...) En Ponferrada, a 16 de mayo de 2019.—La registradora (firma ilegible), Fdo. Raquel Largo Escudero.» III Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. S. R., jefa de la Unidad de Gestión, Inspección y Recaudación del Ayuntamiento de Ponferrada, interpuso recurso el día 20 de junio de 2019 en base a las siguientes alegaciones y fundamentos de Derecho: «1. Sobre la identidad del deudor. Tras iniciar la Nota de Calificación dejando asentado que se emite ante el documento emitido “dentro del procedimiento administrativo de apremio contra la herencia yacente de don J. M. N.”, en los párrafos 39 y 49 la Sra. Registradora dice que (en el mandamiento) “no resulta establecido con demasiada claridad el nombre del deudor... Así a lo largo de todo el mandamiento se señala que el mismo se sigue contra la herencia yacente de J. M. N. y sólo hay una mención mínima al final del mismo relativo a la herencia yacente del J. M. N.”. Entendemos que el mandamiento calificado expresa con claridad que el procedimiento se sigue contra la herencia yacente de J. M. N. en virtud de la normativa tributaria según la cual, fallecido el obligado tributario, J. M. N., y estando la herencia pendiente de aceptación, el procedimiento se seguirá contra aquélla. Así en la certificación que encabeza el mandamiento se expresa en el primer párrafo: “Que en virtud d [sic] lo dispuesto por los artículos 39 y 177 de la Ley 58/2003, General Tributaria, se sigue en esta Unidad procedimiento administrativo de apremio contra la herencia yacente de D. M. N. J., NIF (...) quien, según consta por certificado literal de defunción, falleció en Arona Santa Cruz de Tenerife en fecha 10 de agosto de 2015 habiendo otorgado testamento a favor de sus hijos M. P. J. L., NIF (...) y M. P. M. I. (...) sin que conste que estos hayan aceptado la herencia”. A lo largo del mandamiento se menciona como obligado/deudor a la herencia yacente de D. J. M. N. y efectivamente al final del mandamiento se añade el calificativo de deudor a aquél cuando se dice que la notificación de la diligencia de embargo fue notificada “a la herencia yacente del deudor J. M. N.”, lo que no contradice lo dicho sobre el obligado tributario ni siembra dudas sobre si aquél es el finado o sus herederos, o causahabientes o cónyuge, que en ningún momento son citados en el mandamiento más que como meros terceros interesados y receptores, en sus distintas calidades, de las notificaciones practicadas. 2. Respecto al principio del tracto sucesivo y la interdicción de la indefensión. Habiéndose seguido el procedimiento contra la herencia yacente de D. J. M. N., y considerando la doctrina de la DGRN, el tracto se ha respetado. Así y por todas la Resolución de 30 de noviembre de 2017 (creemos que es la que se cita en la nota de calificación como de 20 de diciembre de 2017) dice: “El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar Incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como ha afirmado reiteradamente este centro directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).” Que el procedimiento (el de apremio, que es del que trae causa el embargo que se pretende anotar, pero también el propio de recaudación) se inicia una vez fallecido el deudor se desprende sin lugar a dudas de los datos consignados en la certificación que encabeza el mandamiento al dejar constancia de la fecha y el lugar del fallecimiento de D. J. (falleció... en fecha 10 de agosto de 2015...); al indicar que el requerimiento de pago en periodo voluntario ya se realizó a los herederos testamentarios, herederos desconocidos y herencia yacente de D. M. N. J. NIF (...) (.habiendo sido reglamentariamente notificados los herederos testamentario, herederos desconocidos y herencia yacente de... y no habiendo abonado sus deudas... dentro del periodo voluntario de pago...); al expresar la fecha de la providencia de apremio, cuya notificación inicia el procedimiento de apremio según dispone el artículo 167 de la Ley 58/2003, General Tributaria, que fue dictada el 24 de julio de 2017, dos años después del fallecimiento del obligado tributario. Luego las notificaciones al deudor fallecido, siguiendo el artículo 166 del RH, no han de acreditarse al no ser preceptivas. Si se especifica, y ha de excusarse la reiteración, que tanto el requerimiento en periodo voluntario (En fecha 24 de julio de 2017, habiendo sido reglamentariamente notificados lo herederos testamentarios, herederos desconocidos y herencia yacente de D. M. N. J. NIF (...) y no habiendo abonado sus deudas... dentro del período voluntario de pago...), como la providencia de apremio (lo anterior providencia de apremio fue notificada en los términos legalmente previstos a los herederos testamentarios, herederos desconocidos y herencia yacente del deudor...) se han notificado a los herederos testamentarios, herederos desconocidos y herencia yacente de D. J. M. N. 3. Respecto a las notificaciones realizadas en el procedimiento de apremio. Se dice en el párrafo cuarto de los hechos que la duda (sobre la identidad del deudor) se acentúa “al no resultar acreditado la notificación de la providencia de apremio al cónyuge... ni a don J. L. y doña M. I., como cotitulares de la finca...” La providencia de apremio sólo se notifica al obligado tributario (artículo 167 de la Ley 58/2003), que en ese momento procedimental era la herencia yacente de D. J. y la notificación se realiza, entonces, como se ha repetido, a los herederos testamentarios, desconocidos y a la propia herencia yacente de D. J. No consta en el mandamiento, porque no se ha realizado por no estar prescrito, que se haya notificado dicha providencia a la herencia yacente del cónyuge, como erróneamente se dice la calificación. Puede ser, y ello se desprende de las conclusiones que ponen fin al apartado de los hechos, que lo que se pretendiera descalificar fuera la notificación de la diligencia de embargo que según dispone el artículo 170 de la Ley 58/2003 “se notificará al obligado tributario y, en su caso, al tercero titular, poseedor o depositario de los bienes si no se hubiesen llevado a cabo con ellos las actuaciones, así como al cónyuge del obligado tributario cuando los bienes embargados sean gananciales y a los condueños o cotitulares de los mismos.” En este caso de acuerdo con el precepto citado los destinatarios de la notificación habrían de ser los herederos testamentarios (los hijos de D. J. citados en el inicio del mandamiento, J. L. y M. I.), los herederos desconocidos y la herencia yacente de D. J.; los herederos de D. J., cónyuge de D. J. y a la sazón cotitular de los bienes; y los citados D. J. L. y doña M. I., cotitulares con sus padres de los bienes sobre los que se pretende anotar embargo. Hay que recordar cual es el objeto de la notificación que lo que pretende es poner de manifiesto a los interesados el procedimiento que se está llevando a cabo y/o un determinado acto administrativo contra el que, teniendo incidencia en la esfera de sus Intereses, pueden oponer lo que a sus derechos consideren oportuno. El Tribunal Constitucional, ha reconocido que los actos de notificación “cumplen una función relevante, ya que, al dar noticia de la correspondiente resolución, permiten al afectado adoptar las medidas que estime más eficaces para sus intereses, singularmente la oportuna interposición de los recursos procedentes” (STC 155/1989, de 5 de octubre, FJ 2); teniendo la “finalidad material de llevar al conocimiento” de sus destinatarios los actos y resoluciones “al objeto de que éstos puedan adoptar la conducta procesal que consideren conveniente a la defensa de sus derechos e intereses y,

por ello, constituyen elemento fundamental del núcleo de la tutela judicial efectiva” sin indefensión garantizada en el art. 24.1 CE (STC 59/1998, de 16 de marzo, FJ 3); en el mismo sentido, las STC 221/2003, de 15 de diciembre, FJ 4 y STC 55/2003, de 24 de marzo, FJ 2. La aplicación potencial del derecho a la tutela judicial efectiva en el ámbito del procedimiento administrativo en materia de notificaciones en los supuestos que ha reconocido la jurisprudencia (cuando el vicio en la notificación haya dificultado gravemente o impedido al Interesado el acceso al proceso; falte la notificación personal del inicio de la vía de apremio aunque se haya podido impugnar la liquidación tributaria; o en el ámbito de un procedimiento sancionador no se haya emplazado al interesado, causándole indefensión, pese a que podía ser localizado a partir de los datos que obraban en el expediente...), únicamente lesiona el artículo 24 CE cuando se produce la denominada indefensión material, no la formal, impidiendo “el cumplimiento de su finalidad, tendente a comunicar la resolución en términos que permitan mantener las alegaciones o formular los recursos establecidos en el ordenamiento jurídico frente a dicha resolución” (STC 155/1989, de 5 de octubre, FJ 3; STC 184/2000, de 10 de julio, FJ 2; y STC 113/2001, de 7 de mayo, FJ 3), con el “consiguiente perjuicio real y efectivo para los interesados afectados” (STC 155/1988, FJ 4; STC 112/1989, FJ 2; STC 91/2000, de 30 de marzo; STC 184/2000, de 10 de julio, FJ 2; STC 19/2004, de 23 de febrero; y STC 130/2006, de 24 de abril, FJ 6). En igual sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, sec. 3.ª, 10 de noviembre de 2011 FJ 5, rec. 6212/2010. Pues bien, dicho lo anterior, consta en el mandamiento que la diligencia de embargo se notificó a los herederos testamentarios (cuyas identidades se habían señalado anteriormente), a los herederos desconocidos y herencia yacente de J. M. N., así como a los herederos testamentarios, herederos desconocidos y herencia yacente de su cónyuge J. P. A., cotitular del inmueble y según consta también fallecida. Resultando que los herederos testamentarios de D. J., como con absoluta claridad se colige del mandamiento, son a su vez cotitulares de los inmuebles, se infiere sin duda que la notificación fue practicada a todos los señalados por el artículo 170 de la Ley Tributaria, y, de acuerdo a la jurisprudencia, todos ellos han tenido posibilidad de alegar y formular recurso. Se menciona en el párrafo cuarto que no se acredita el fallecimiento de D. J. P. A., pero dado que no se solicita en las conclusiones con los documentos y/o aclaraciones a aportar para la adecuada calificación del mandamiento tal acreditación se entiende que la misma no es precisa para la actuación pretendida. 4. Sobre la documentación precisa para tramitar el mandamiento de embargo. El párrafo quinto afirma que “la documentación presentada no cumple todas las previsiones exigidas por nuestra legislación hipotecaria” recogiendo los supuestos en los que está permitido el embargo de bienes pertenecientes a la herencia yacente del titular registral. De la enumeración que se hace de los distintos supuestos, que es la recogida por diversas resoluciones de la DGRN en relación con el contenido del artículo 166.1 del RH, y del mandamiento presentado se desprende sin atisbo de duda que estamos ante el supuesto de deudas del titular registral, fallecido antes del [sic] iniciarse el procedimiento, siendo sus herederos aún indeterminados y habiéndose emplazado en las actuaciones llevadas a cabo a los posibles llamados a la herencia. No siguiéndose el procedimiento contra los herederos del titular registral consideramos, en sintonía con las resoluciones de la DGRN (entre otras, resoluciones de 9 de julio de 2011, de 23 de octubre de 2012, de 30 de noviembre de 2017), que no es precisa la presentación, como se requiere en las “conclusiones” del certificado de defunción, del título sucesorio y del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de don J. M. N., que solo será necesario presentar si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados. Ni tan siquiera será preciso presentar el título sucesorio en el supuesto del fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento y éste se sigue por deudas de aquél siendo los herederos ciertos y determinados, supuesto en que bastaría acreditar, aparte del fallecimiento, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales. 5. Respecto a los derechos embargados. Los derechos que se embargan son los que corresponden a la herencia yacente del D. J. Entre ellos está la cuota global que le pueda corresponder con la liquidación de la sociedad de gananciales sobre los bienes incluidos en la diligencia de embargo. Decir que a la herencia yacente “nada le corresponde en la disolución y liquidación de la sociedad, cuya única interesada es el otro cónyuge”, carece para esta parte de todo significado. En la liquidación (futura) de la disuelta sociedad de gananciales cada uno de los cónyuges resultara adjudicatario de una parte del haber común. Muerto uno de ellos, o ambos, esos bienes y/o derechos, pasarán a manos de sus herederos. Y no habiendo aceptación de herencia formaran parte del caudal hereditario, es decir, de la herencia yacente. Y esa cuota global que puede corresponder a la herencia yacente de D. J. M. N. en la masa patrimonial de la sociedad conyugal que formaban el citado y su esposa es lo que se embarga (por todas Resolución de 4 de Julio de 2.009 de la DGRN). 6. Respecto a los requisitos para una adecuada calificación. En la conclusión se dice que es preciso para la calificación: a) Certificado de defunción. En todos los mandamientos presentados hasta ahora en el Registro número 1 de Ponferrada ordenando anotaciones de embargo de bienes o derechos integrantes de herencias yacentes ha bastado con dejar constancia en el mandamiento de la fecha de fallecimiento. Nunca se ha solicitado el propio certificado y no se desprende dicha necesidad del contenido del artículo 166.1 del RH: “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”. b) El título sucesorio y el Certificado del Registro General de Actos de última Voluntad. Ya se han expuesto las razones por las que consideramos que ese requisito no es preciso en el presente supuesto, el procedimiento no se sigue contra los herederos del titular catastral si no contra la herencia yacente de aquel que ha fallecido antes de iniciado el procedimiento siendo, aún, sus herederos indeterminados. c) Determinar sin duda que el deudor es J. M. N. y si su fallecimiento se produjo antes o después de iniciado el procedimiento. Como se ha expresado del mandamiento se desprende sin duda que el procedimiento se sigue contra la herencia yacente de D. J. M. N., la fecha de su fallecimiento y la de la providencia de apremio, posterior, que inicia el procedimiento que provoca el embargo objeto del mandamiento calificado. Así mismo se deja constancia de que la reclamación en periodo voluntario ya se dirigió a los herederos testamentarios, herederos desconocidos y herencia yacente. d) Que se concrete, de acuerdo a los principios de legalidad y especialidad, qué derechos son objeto de embargo. Cómo hemos dicho los derechos embargados han quedado detallados en la diligencia de embargo notificada y reproducida en el mandamiento de embargo y, en nuestra opinión, respetando los principios invocados de legalidad y especialidad. e) Que se haga constar la fehaciente notificación del procedimiento a los cotitulares de las fincas y en caso de ser bienes gananciales, al cónyuge del deudor. Ya hemos indicado que la diligencia de embargo se notificó a los hijos y a la sazón herederos testamentarios de J. M. N. y J. P. A. en su doble calidad de herederos y también de cotitulares del inmueble; a los herederos desconocidos y herencia yacente de D. J. M. y a los herederos desconocidos y herencia yacente de J. P. A., cumpliendo así con los requisitos legales y jurisprudenciales, según se ha explicado. f) Se añade que habría que valorar, tratándose de herencia yacente, la necesidad de designar un administrador judicial, para quedar a salvo los derechos del titular registral. Si se quiere dar a entender que la valoración depende de quien insta la anotación, esta parte, se recuerda que dicha necesidad ha

quedado matizada por distintas resoluciones de la DGRN citándose, por todas, la de fecha 9 de julio de 2011: “la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por tanto el emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo, pero sólo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando el llamamiento sea genérico, dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados. No lo será cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos”. Y en el ámbito específico del procedimiento administrativo de apremio la Resolución de 19 de octubre de 2007, en el recurso interpuesto por la Oficina Comarcal de Recaudación del Organismo Autónomo Provincial de Recaudación y Gestión Tributaria y Catastral de la Diputación Provincial de Badajoz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Llerena a practicar una anotación preventiva de embargo: “En el presente caso no concurren los presupuestos fácticos y normativos que han dado lugar a dicha doctrina. Se trata de un procedimiento de apremio por débitos fiscales en el que han de aplicarse las específicas normas que disciplinan tal tipo de ejecución. Por ello ha de traerse a colación, como sostiene el recurrente, el apartado 3 del artículo 45 de la Ley General Tributaria que establece que por los entes a que se refiere el apartado 4 del artículo 35 de la misma Ley (entre los que está la herencia yacente) actuará el que ostente su representación, siempre que sea acreditada fehacientemente; de no haberse designado representante, se considerará como tal el que aparentemente ejerza la gestión o dirección y, en su defecto, cualquiera de sus miembros o partícipes. Además, según el artículo 177.1, párrafo tercero, de la misma Ley y el apartado 2 del artículo 127 del Reglamento General de Recaudación, mientras se halle la herencia yacente, el procedimiento de recaudación de las deudas pendientes podrá dirigirse o continuar contra los bienes y derechos de la herencia, de suerte que las actuaciones se entenderán con quien ostente la administración o representación de esta, en los términos señalados en el mencionado artículo 45.3 de la Ley General Tributaria. Por ello, y en contra de lo que se expresa por la Registradora en la calificación impugnada, no es imprescindible acreditar el nombramiento de un administrador que represente a la herencia yacente. Así, en defecto de representante o administrador de la herencia nombrado por el testador o, en su caso, por el Juez (cfr. artículo 1020 del Código Civil; y artículos 790 y siguientes y 797 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), será suficiente la acreditación de que el procedimiento se ha entendido con quien según el título sucesorio sea miembro o partícipe de la herencia yacente”. Dados los hechos del procedimiento puestos de manifiesto en el mandamiento calificado y reiterados en el presente escrito, consideramos que, en este caso, no es necesaria la designación de un administrador judicial. 7. Sobre la anotación preventiva por defecto subsanable. En la nota de calificación se acuerda no practicar la misma por no haberse solicitado. El Mandamiento de Anotación de Embargo calificado concluye transcribiendo Providencia en la que se dice: “... indicar los motivos que lo hayan impedido (la anotación solicitada) y forma y medio de subsanar los defectos advertidos, tomándose en su lugar la anotación suspensiva o la que corresponda”. Entendemos que ahí se está solicitando la anotación por defecto subsanable del artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria (o la que proceda). Por todo lo expuesto se solicita que estimándose las anteriores alegaciones se practique la anotación contenida en el Mandamiento de anotación preventiva de embargo presentado en las dependencias del Registro de la Propiedad número uno de Ponferrada el 18 de enero de 2019, asiento número 1493 del diario 135, reenumerado en fecha 15 de mayo de 2019 con el número de asiento 614 del diario 136.» IV 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 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9, 10, 18, 20, 38, 40, 82, 130, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 35, 39, 45, 46, 109 a 112, 163 y 177 de la Ley 58/2003, de 17 de julio, General Tributaria, 127 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; 99 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de julio de 1991, 16 de marzo, 27 de noviembre y 23 de diciembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de abril y 5 de mayo de 2005, 30 de enero de 2006, 23 de marzo, 22 de junio y 19 de octubre de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 16 de enero, 2 y 6 de junio, 11 de julio y 6 de noviembre de 2009, 17 de agosto y 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo y 4 de octubre de 2012, 28 de enero, 19 de febrero, 27 de mayo, 21 de junio, 5 y 12 de julio y 11 de diciembre de 2013, 29 de enero, 6 de marzo, 8 de mayo, 2 de octubre y 12 de diciembre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16, 17 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 7, 9 y 22 de septiembre, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 5 de abril, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 21 de diciembre de 2016, 30 de enero, 16 de febrero, 12 de julio y 14 de noviembre de 2017 y 6 de junio de 2018. 1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes: – Se presenta mandamiento expedido dentro de procedimiento administrativo de apremio, ordenando el embargo de la «cuota global que a la herencia yacente de don M. N. J. (...), le corresponda en la masa patrimonial de la sociedad conyugal que formaba el citado M. N. J. (...), con doña P. A. J. (...), disuelta y pendiente de liquidación», sobre veinte fincas registrales, en las que aparecen como titulares de un 50% don J. M. N. y su esposa doña J. P.A., con carácter ganancial y el resto consta inscrito a favor de don J. L. y doña M. I. M. P. hijos de los anteriores, en cuanto al dominio de un 25% cada uno, con carácter privativo. La registradora, en su nota de calificación, después de exponer las deficiencias de que, a su juicio, adolece el mandamiento, concluye: «(...) para una adecuada calificación del mandamiento, además de aportar el certificado de defunción, el título sucesorio y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de don J. M. N. a los efectos de acreditar la existencia de herederos determinados o indeterminados, es necesario determinar sin duda que éste es el deudor de la deuda reclamada, si su fallecimiento se produjo antes o después de iniciado el procedimiento, que se concrete, de acuerdo con los principios de legalidad y especialidad, qué derechos son objeto de embargo y se haga constar la fehaciente notificación del procedimiento a los cotitulares de las fincas, y en caso de ser bienes gananciales, al cónyuge del deudor. Para el caso de que nos encontráramos ante un supuesto propiamente dicho de herencia yacente habría que valorar la necesidad o no también de designar un administrador judicial, para queden a salvo los derechos del titular registral en el supuesto de que nadie le represente convenientemente de cara a la salvaguarda de sus derechos dentro del procedimiento iniciado». 2. En primer lugar, resulta fundamental, pues ello sustentará la posterior resolución de este recurso, examinar si del mandamiento resulta debidamente acreditada la

condición de deudor y si este falleció antes o después de iniciado el procedimiento. La registradora alega que dicho extremo no se determina con claridad, sin embargo el primer párrafo de la certificación presentada señala literalmente: «Que en virtud de lo dispuesto por los artículos 39 y 177 de la Ley 58/2003, General Tributaria, se sigue en esta Unidad procedimiento administrativo de apremio contra la herencia yacente de don J. M. N., (...) quien, según consta por certificado literal de defunción, falleció en Arona Santa Cruz de Tenerife en fecha 10 de agosto de 2015 habiendo otorgado testamento a favor de sus hijos J. L. M. P. (...) y M. I. M. P. (...) sin que conste que estos hayan aceptado la herencia». En el resto del mandamiento se hace referencia a la herencia yacente de don J. M. N. como deudora y receptora de la providencia de apremio y la diligencia de embargo y se especifica que la notificación de esta última es la herencia yacente del deudor don J. M. N., finalmente se ordena la anotación de embargo a favor del Ayuntamiento de Ponferrada de la cuota patrimonial a que tenga derecho la herencia yacente del deudor en la liquidación de la sociedad de gananciales, por lo que no se aprecia la confusión a que hace referencia la nota de calificación, ya que está determinada tanto la persona del deudor, como su fallecimiento y este hecho no implica que el fallecido deje de ser deudor ni que deje de responder con su patrimonio de las deudas contraídas, pero como señaló la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1987 la apertura de la sucesión que se produce justamente con la muerte de la persona, señala el momento en el cual su patrimonio se transmuta en herencia yacente, que no es sino aquel patrimonio relicto mientras se mantiene interinamente sin titular. La herencia yacente carece de personalidad jurídica, aunque, para determinados fines, se le otorga transitoriamente una consideración y tratamiento unitarios –específicamente se le atribuye legitimación procesal como sucede en este caso–. Tampoco se aprecia confusión en cuanto al fallecimiento del deudor con anterioridad al inicio del expediente de apremio, como se desprende de los datos consignados en la certificación al dejar constancia de la fecha del fallecimiento de don J. M. N., 10 de agosto de 2015, al indicar que el requerimiento de pago en periodo voluntario ya se realizó a los herederos testamentarios, herederos desconocidos y a la herencia yacente y al expresar la fecha de la providencia de apremio, cuya notificación inicia el procedimiento de apremio según dispone el artículo 167.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, que fue dictada el 24 de julio de 2017, dos años después del fallecimiento del obligado tributario. 3. Visto lo anterior, hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Esta Dirección General ha venido considerando que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos que recogen dichos actos, 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. De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser 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, y en este sentido –como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva– debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. 4. También es necesario analizar, a la vista de los antecedentes de este caso y para establecer los requisitos que el registrador puede exigir para la extensión de la anotación conforme al artículo 166 del Reglamento Hipotecario, qué supuesto de los distintos posibles es el que corresponde al caso objeto de este expediente. Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, y se ha recogido en muchas otras posteriores, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral. a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.ª, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo

166.1.ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral. c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente. 5. En el supuesto de este expediente, en el procedimiento se persiguen deudas en concepto de impago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) de los años 2011 a 2014, anteriores por tanto al fallecimiento del deudor, que se produce el 10 de agosto de 2015, por lo que se trata de deudas del causante y se entabla contra la herencia yacente de este, que, según consta en la certificación, otorgó testamento designando herederos a sus hijos don J. L. y doña M. I. M. P. si bien, lógicamente, no consta su aceptación presupuesto necesario para la existencia de la herencia yacente. De la jurisprudencia del Tribunal Supremo se deriva que mientras haya herencia yacente no existen herederos sino solo llamados a la herencia, dado que en el derecho sucesorio español no se admite la aceptación automática de la misma, sino que se hace necesario que los llamados a la sucesión muestren su voluntad de aceptarla o no. Por este motivo es frecuente que se produzcan situaciones en las que el patrimonio del causante carezca transitoriamente de titular por ser este indeterminado, bien porque los llamados a la sucesión no se han pronunciado sobre la aceptación de la herencia, bien porque ni siquiera son conocidos. En estos supuestos de herencia yacente, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Tratándose de un procedimiento de apremio administrativo debe además tenerse en cuenta la normativa específica que le es de aplicación. El 35.4 de la Ley General Tributaria establece: «Tendrán la consideración de obligados tributarios, en las leyes en que así se establezca, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición» y el artículo 45.3 de la misma ley dispone: «Por los entes a los que se refiere el apartado 4 del artículo 35 de esta ley actuará en su representación el que la ostente, siempre que resulte acreditada en forma fehaciente y, de no haberse designado representante, se considerará como tal el que aparentemente ejerza la gestión o dirección y, en su defecto, cualquiera de sus miembros o partícipes». En el caso de este procedimiento, como se ha dicho anteriormente, se persiguen deudas en concepto de impago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el artículo 63 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en relación con dicho impuesto dice en su punto 1: «Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto». Por último, el artículo 127 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, dispone en sus apartados 2 y 3 lo siguiente: «2. Mientras se halle la herencia yacente, el procedimiento de recaudación de las deudas pendientes podrá dirigirse o continuar contra los bienes y derechos de la herencia. Las actuaciones se entenderán con quien ostente la administración o representación de esta, en los términos señalados en el artículo 45.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. La suspensión del procedimiento de recaudación, en los términos señalados en el artículo 177.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuando el heredero alegue haber hecho uso del derecho a deliberar con arreglo a la legislación civil, no afectará a las posibles actuaciones recaudatorias que se lleven a cabo frente a la herencia yacente. 3. Desde que conste que no existen herederos conocidos o cuando los conocidos hayan renunciado a la herencia o no la hayan aceptado expresa o tácitamente, se pondrán los hechos en conocimiento del órgano competente, el cual dará traslado al órgano con funciones de asesoramiento jurídico a efectos de que se solicite la declaración de heredero que proceda, sin perjuicio de la continuación del procedimiento de recaudación contra los bienes y derechos de la herencia». En el supuesto de este expediente el procedimiento de recaudación de las deudas pendientes se ha dirigido contra la herencia yacente del deudor en los términos antes relacionados y la providencia de apremio de notificó además de a la propia herencia yacente, a los herederos testamentarios, cuya aceptación no consta, y a los herederos desconocidos del deudor, por lo que se ha cumplido el requisito de emplazar a alguno de los posibles llamados a la herencia. 6. En cuanto a qué derechos son objeto de embargo y la fehaciente notificación del procedimiento a los cotitulares de las fincas, el embargo comprende la cuota global que a la herencia yacente de don J. M. N., le corresponda en la masa patrimonial de la sociedad conyugal que formaba el citado J. M. N con su esposa doña J. P. A., disuelta y pendiente de liquidación. Los inmuebles objeto de embargo aparecen inscritos en cuanto una mitad indivisa a favor de los citados esposos con carácter ganancial. Según resulta del mandamiento presentado, doña J. P. A., ha fallecido, sin que se cite la fecha de fallecimiento ni se acompañe el certificado de defunción de la citada señora. No se especifica si en este caso está aceptada su herencia ni realizada operación alguna en cuanto a la partición hereditaria, pudiendo existir herederos que no sean coincidentes con los de su esposo, como sucedería en el caso de hijos habidos de otro matrimonio o extra matrimoniales, si bien es cierto que se notifica a su herencia yacente. En cuanto a la posibilidad de embargo de bienes pertenecientes a la sociedad de gananciales, hay que tener en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2018 establece estos presupuestos: «1.º) Sociedad de gananciales: Atribución de la titularidad sobre los bienes comunes. En la sociedad de gananciales, puesto que no surge una nueva persona jurídica, ambos cónyuges son titulares de los bienes comunes, pero los diversos objetos no les pertenecen proindiviso, sino que integran el patrimonio común, una masa patrimonial que pertenece a ambos cónyuges. Ambos cónyuges son los propietarios de cada cosa, de modo que el derecho de uno y otro, unidos, forman el derecho total, pero no son titulares de cuotas concretas sobre cada bien. Esta forma de atribución de la titularidad sobre los bienes comunes comporta, además, por lo que interesa en este proceso, que los cónyuges y sus sucesores, mientras no liquiden la sociedad, no pueden disponer sobre mitades indivisas de los bienes comunes. Es decir, durante la vigencia del régimen de gananciales no puede considerarse que cada cónyuge sea copropietario del 50% de cada bien. Para que se concrete la titularidad de cada cónyuge sobre bienes concretos es precisa la previa liquidación y división de la sociedad. 2.º) Comunidad postganancial. Tras la disolución de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges, y hasta la liquidación del patrimonio, existe una comunidad universal en la que

se integran los bienes que conformaban el patrimonio común (art. 1396 CC): a) Partícipes. Son partícipes de esta comunidad postganancial el viudo y los herederos del premuerto. (...); b) Gestión del patrimonio común. i) Para la transmisión de la propiedad sobre un bien concreto de la comunidad postganancial es precisa la intervención de todos los partícipes». También este Centro Directivo ha compartido en diversas Resoluciones citadas en los «Vistos» estas mismas conclusiones, y ha considerado que, ni en la fase en que la sociedad de gananciales está vigente, ni cuando ya está disuelta pero todavía no liquidada, corresponde a cada uno de los cónyuges, o a sus respectivos herederos, una cuota indivisa sobre cada bien ganancial, sino que el derecho de cada uno de ellos afecta indeterminadamente a los diferentes bienes incluidos en esa masa patrimonial, sin atribución de cuotas ni posibilidad de pedir la división material. Solo a través de la liquidación será posible atribuir a cada partícipe en dicha comunidad titularidades concretas sobre bienes determinados o sobre cuotas indivisas de los mismos. Teniendo en cuenta esta premisa, esta Dirección General, (vid., entre otras, la Resolución de 5 de julio de 2013) ha aclarado las distintas opciones que, para garantizar el principio de responsabilidad patrimonial universal, existen a la hora de anotar un embargo sobre un bien ganancial en el periodo que media entre la disolución de la sociedad de gananciales y su liquidación, entre ellas está el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.ª, «in fine», del Reglamento Hipotecario). Por otro lado, el artículo 170 de la Ley 58/2003, diligencia de embargo y anotación preventiva, señala: «1. Cada actuación de embargo se documentará en diligencia, que se notificará a la persona con la que se entienda dicha actuación. Efectuado el embargo de los bienes o derechos, la diligencia se notificará al obligado tributario y, en su caso, al tercero titular, poseedor o depositario de los bienes si no se hubiesen llevado a cabo con ellos las actuaciones, así como al cónyuge del obligado tributario cuando los bienes embargados sean gananciales y a los conductores o cotitulares de los mismos». En este caso la notificación se ha efectuado a los herederos testamentarios, don J. L. y doña M. I. M. P., en calidad de herederos legales y representantes de las herencias yacentes de don J. M. N. y doña J. P. A., cónyuge de don J. M. N., y a la sazón cotitular de los bienes; y a los citados don J. L. y doña M. I. M. P., como cotitulares con sus padres de los bienes sobre los que se pretende anotar embargo, por lo que resulta correctamente determinado el derecho a embargar. Ahora bien, tal y como se ha dicho anteriormente según el documento presentado, doña J. P. A. ha fallecido, pero no se cita la fecha de fallecimiento ni se acompaña el certificado de defunción de la citada persona. No se especifica si en este caso está aceptada su herencia ni realizada operación alguna en cuanto a la partición hereditaria, aunque se notifica a su herencia yacente. Bien es cierto que la registradora en sus conclusiones no hace mención a la necesidad de acreditar el fallecimiento de la citada persona, pero si hace referencia a tal requisito en el contenido previo de la nota de calificación, por lo que debe subsanarse dicha omisión. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora salvo en lo relativo a la acreditación del fallecimiento del cónyuge del deudor, 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, 18 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16037.pdf>

- R. 19-09-2019.- R.P. Almagro.- **DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL EXPEDIENTE NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.08.2019, con la misma recurrente. 19.09.2019 (Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Almagro) (BOE 08.11.2019).

Resolución de 19 de septiembre 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 Almagro, por la que se deniega la práctica de una nota marginal. En el recurso interpuesto por don S. M. S., por autorización del jefe del Servicio Forestal de la Dirección General de Política Forestal y Espacios Forestales de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almagro, don José Alberto Monge Ruiz, por la que se deniega la práctica de una nota marginal. Hechos I Mediante comunicación expedida el día 5 de junio de 2019 por don S. M. S., jefe de Servicio de Programas, por autorización del jefe de Servicio Forestal de la Dirección General de Política Forestal y Espacios Forestales de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se solicitaba que, a la vista de una previa comunicación recibida procedente del Registro de la Propiedad de Almagro, en relación a un expediente de rectificación de descripción sobre la finca registral número 3.790 Granátula de Calatrava, se practicara una nota marginal en la que se indicase lo siguiente: «Esta finca colinda con (...), clasificada en el término municipal de Granátula de Calatrava por Orden Ministerial de 23 de octubre de 1931, con una anchura de 20,89 metros. Esta vía pecuaria no está deslindada por lo que en un futuro deslinde, la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, siendo la Resolución de aprobación título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas contradictorias con el deslinde (art. 8.4 Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias)». II Presentada dicha comunicación en el Registro de la Propiedad de Almagro, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada N.º: 2536 del año: 2.019. Asiento N.º: 1.436 Diario: 54. Presentado el 10/06/2019 a las 11:25. Presentante: Junta Comunidades Castilla La Mancha. Interesados: Junta Comunidades Castilla La Mancha. Naturaleza: Instancia. Objeto: nota marginal. Almagro, a once de junio del año dos mil diecinueve, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes: Antecedentes de hecho. I. El día 10/06/2019 se presentó el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día. II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta calificación: En el documento que provoca la presente nota se solicita que se realice una nota marginal haciendo referencia a un futuro deslinde. Fundamentos de Derecho. I. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado. II. En cuanto al

fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) El asiento solicitado solamente puede practicarse una vez iniciado el procedimiento de deslinde. Como cuestión previa debe aclararse cuál es el ámbito de calificación registral cuando se trata de documentos administrativos. La cuestión se regula en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en el que se establece 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”. En lo que a este expediente respecta, destaca, pues, que los actos administrativos, para ser inscritos, no deben topar con obstáculos que surjan del propio Registro, aspecto que se ha interpretado también en el sentido de ser conformes con la normativa reguladora del funcionamiento del Registro. Ciertamente, el procedimiento de deslinde administrativo tiene prevista la práctica de una nota al margen de las fincas afectadas, una vez iniciado dicho procedimiento. Así, dispone el artículo 52 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas en su apartado b) que “El acuerdo de iniciación del procedimiento se comunicará al Registro de la Propiedad correspondiente a fin de que, por medio de nota al margen de la inscripción de dominio, se tome razón de su incoación.”. Esto es, la circunstancia para la que se prevé constancia tabular es la iniciación del concreto procedimiento de deslinde, no la posible iniciación de dicho procedimiento en el futuro. La nota solicitada no se encuentra prevista en la normativa hipotecaria general, ni tampoco en la normativa especial relativa al régimen de las vías pecuarias, ni en la normativa general reguladora del patrimonio de las administraciones públicas. Se trata, por consiguiente, de un asiento no previsto por el ordenamiento jurídico, cuya práctica es improcedente. Hasta la iniciación del procedimiento de deslinde la vía pecuaria goza de las garantías generales de inalienabilidad e imprescriptibilidad del artículo 132 de la Constitución Española, debiéndose iniciar, en su caso, el procedimiento de deslinde con intervención del titular registral en el momento del inicio del expediente. III. Los defectos calificados tienen el carácter de insubsanables. No se toma anotación de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar el despacho de los citados documentos por las faltas indicadas. Notifíquese al interesado y al autorizante del documento a los efectos oportunos. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Esta nota de calificación puede: (...). Fdo: José Alberto Monge Ruiz (firma ilegible).» III Contra la anterior nota de calificación, don S. M. S., por autorización del jefe del Servicio Forestal de la Dirección General de Política Forestal y Espacios Forestales de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, interpuso recurso el día 24 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «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: 14.500 Km (56.000 ha). – Vías Pecuarias Deslindadas: 3.200 Km (17.800 ha). – Vías Pecuarias digitalizadas, en proceso de actualización catastral: 2.200 Km (14.200 ha). – Sólo un 6% de la superficie de las Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha (3.200 ha) 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 (...) para casos similares a los que se tratan en este recurso.» IV El registrador de la Propiedad de Almagro emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 20, 40, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; 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 2 de octubre de 2014, 15 de marzo de 2016, 13 de noviembre de 2017, 19 de julio de 2018 y 4 de julio de 2019. 1. Es objeto de este expediente decidir si, a solicitud de la Administración titular de una vía pecuaria, puede practicarse una nota marginal en una finca colindante a la misma en los siguientes términos: «Esta finca colinda con (...), clasificada en el término municipal de Granátula de Calatrava por Orden Ministerial de 23 de octubre de 1931, con una anchura de 20,89 metros. Esta vía pecuaria no está deslindada por lo que en un futuro deslinde, la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, siendo la Resolución de aprobación título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas contradictorias con el deslinde (art. 8.4 Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias)». El registrador deniega la operación solicitada porque considera que la nota marginal solamente procedería una vez iniciado el procedimiento de deslinde con intervención del titular registral; y porque fuera de este supuesto, la nota solicitada no se encuentra prevista en el ordenamiento jurídico. La Administración solicitante recurre la calificación exponiendo la situación estadística de la falta de inscripción de las vías pecuarias en los registros de la Propiedad y en base a ello entiende que la práctica de las notas marginales son imprescindibles para

evitar que surjan terceros de buena fe protegidos conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, lo que supondría una pérdida de patrimonio público. Asimismo, afirma 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 de consentimiento del titular registral». Por último, alega que notas marginales de esta índole se han practicado ya en otros registros. 2. En primer lugar procede hacer referencia al último argumento alegado por el recurrente, consistente en que notas marginales análogas a la ahora pretendida se han practicado en otros registros. Este argumento no puede admitirse. Debe recordarse que es doctrina de este Centro Directivo, reiterada en innumerables ocasiones, que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio y 13 de noviembre de 2017). 3. Centrándonos en el fondo del asunto, se plantea como única cuestión si es posible practicar, a requerimiento de la Administración, una nota marginal con la finalidad de advertir que una finca colinda con una vía pecuaria, la cual no está deslindada, sin que ni siquiera se haya iniciado este procedimiento, a los efectos de advertir las posibles consecuencias de un eventual deslinde. Como indica el registrador en su calificación, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. 4. Esta última cuestión, mencionada al final de la calificación, resulta de capital relevancia puesto que por aplicación del principio de tracto sucesivo no cabe practicar ningún asiento en una finca en virtud de una resolución administrativa sin que el interesado haya tenido intervención en el procedimiento correspondiente. Como ha venido resolviendo esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013), 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 para los particulares están establecidas por las leyes y 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, 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 y 1 de junio de 2012). De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser 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, y en este sentido -como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva- debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, en el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse. Y sin que altere esta conclusión la circunstancia de haberse efectuado una previa comunicación por el registrador en cumplimiento del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, y ello porque a diferencia de otros supuestos (como ocurre en el caso del artículo 28.4 de la Ley de Suelo), no prevé este precepto que las comunicaciones efectuadas motiven una posterior respuesta que deba hacerse constar por nota marginal. 5. Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), también se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria 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». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley. Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria. 6. Todo lo expuesto es sin perjuicio de la tutela del dominio público que proceda en el curso de cualquier expediente registral que afecte a la finca. Como ya se indicó por este Centro Directivo en su Resolución de fecha 15 de marzo de 2016 y ha reiterado en otras muchas posteriores, la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del

principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución. Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos». En el caso particular de los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos que son, tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista. En primer lugar, el artículo 36 de dicha ley ordena que «las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes Registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros». Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual «los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda». En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo posteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito (cfr. Resolución de 23 de enero de 2019). Pero la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes (supuesto de este expediente), el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público. Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio. Así, tal y como señala el registrador en su informe, en el supuesto que ha dado lugar al presente recurso, no se ha inscrito representación gráfica alguna, pues las notas marginales se solicitan con ocasión de las notificaciones practicadas en cumplimiento del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria y, por tanto, se ha notificado con posterioridad a la práctica de la operación registral. Distinto sería el supuesto en el que se hubiese pretendido la inscripción de una representación gráfica ya que en el expediente correspondiente la administración habría podido formular oposición si efectivamente tal representación pudiera invadir el dominio público. 7. Asimismo debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 20 de abril de 1988, para poder determinar si existe invasión del dominio público «ha de saberse dónde está situado éste y los límites de su superficie; si no hay datos sobre el terreno destinado a vía pecuaria y su delimitación con la finca privada colindante, la afirmación de que ha invadido el terreno de dominio público, carece de base, y más cuando, (...), tal terreno estaba siendo usado por el sancionado: el cambio de esta situación de hecho, había de tener una base, cual es la concreta determinación concreta del terreno que corresponde a la vía pecuaria; y esto falta en los actos administrativos recurridos, al no haberse efectuado el deslinde, ni actuación con audiencia del interesado que pueda tener unos efectos iguales o parecidos». En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de julio de 1986 ya destacó la necesidad de deslinde previo para el válido ejercicio de la facultad administrativa de recuperación posesoria, que «se subordina a que en la correspondiente prueba se acredite suficientemente, por un lado, la posesión administrativa, el uso público del terreno de que se trata, y, por otro, que el indicado uso haya sido perturbado por el administrado contra quien se dirige la acción», y consideró «la falta de identificación del terreno reivindicado, aludiéndose a la necesidad de practicar un deslinde para precisar los límites de las propiedades en cuestión». En este punto no podemos olvidar la presunción derivada del principio de legitimación registral que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «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». En particular, sobre las consecuencias de la ausencia de deslinde de una vía pecuaria frente al principio de legitimación registral como efecto fundamental de los pronunciamientos del Registro de la Propiedad, debe traerse a colación la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 5 de febrero de 1986 que manifestó lo siguiente: «Frente a las invasiones y usurpaciones de terrenos de dominio público, entre los que se incluyen las vías pecuarias (...), la Administración es titular de facultades recuperatorias que vienen limitadas al ámbito estrictamente posesorio, quedando por ello excluida de las mismas toda cuestión que implique definición de derechos dominicales por venir éstas reservadas en exclusiva a la

jurisdicción civil, debiendo calificarse de tal aquella en que existe una indeterminación de límites entre la vía pecuaria y los terrenos colindantes de dominio privado inscrito en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y amparado en su fuerza legitimadora, tal y como ocurre en el supuesto de autos en el cual la esencia del problema planteado consiste en decidir si el terreno ocupado por el demandante forma parte integrante de la vía pecuaria o pertenece a la propiedad del mismo y de ello excede de la competencia de la Administración y de esta Jurisdicción y sólo puede dilucidarse mediante el ejercicio de las acciones civiles pertinentes ante los jueces ordinarios, siendo por tanto procedente la confirmación de la sentencia apelada que así lo declara y a cuya fundamentación jurídica cabe añadir que entre la presunción de la legalidad que protege los actos administrativos y la legitimación derivada del Registro de la Propiedad debe, en el caso contemplado, concederse preferencia a esta última puesto que la indeterminación en los límites de ambas propiedades colindantes es únicamente imputable a la Administración al haber dejado de practicar las operaciones de deslinde y amojonamiento posteriores a la clasificación de la vía pecuaria que le impone las normas legales y reglamentarias citadas». Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 19 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16039.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16040.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16041.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16042.pdf>

- R. 20-09-2019.- R.P. Barcelona N° 6.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: NO PROCEDE LA DE HIPOTECA POR DEUDA AJENA CUANDO SE EXONERA ESTA EN CONCURSO DE PERSONA FÍSICA.** En procedimiento de concurso de acreedores de persona física se declaró el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho de una determinada deuda; como la deuda estaba garantizada con hipoteca por deuda ajena, la dueña de la finca presenta instancia en la que solicita la cancelación de la hipoteca por extinción de la obligación asegurada. La Dirección reconoce que «no contiene la L. 22/2003 referencia alguna a los efectos de este beneficio de exoneración respecto del hipotecante no deudor», que «hay importantes diferencias entre los fiadores y los hipotecantes no deudores» (cita la S. 06.10.1995) y que «si el hipotecante ajeno a la deuda no es deudor, no puede ser considerado garante análogo al fiador». Pero finalmente confirma la negativa registral «porque falta en los señalados autos un pronunciamiento expreso en relación con el alcance que la exoneración que favorece al deudor ha de tener respecto a la hipotecante no deudora», se deduce del art. 178 bis L. 22/09.07.2003, Concursal, que «resulta necesaria una manifestación terminante e inequívoca por parte del juez sobre tal particular», y porque «de lo establecido en el art. 82 LH resulta que para cancelar una hipoteca es imprescindible el otorgamiento de escritura pública en la que el acreedor titular registral preste su consentimiento al efecto, o una resolución judicial firme que así lo ordene, que haya sido dictada en procedimiento seguido contra dicho acreedor, circunstancias que no han quedado acreditadas en el presente caso» (es más, explica la registradora que «en los autos aportados se expresa que «la extinción de los créditos no alcanza a los obligados solidarios, fiadores y avalistas del concursado respecto de los créditos que se extinguen»). R. 20.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-6) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 20 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 6 a cancelar una inscripción de hipoteca. En el recurso interpuesto por doña M. L. J. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 6, doña Ana María del Carmen Arias Romero, a cancelar una inscripción de hipoteca. Hechos I En el Juzgado de lo Mercantil número 7 de Barcelona se tramitaron los procedimientos de concurso de acreedores número 498/2017 y 499/2017 consecutivos al infructuoso intento de acuerdo extrajudicial de pagos instado por doña M. L. A. J. y don P. J. P. S. Mediante sendos autos, de fecha 9 de mayo de 2018, don Raúl García Orejudo, magistrado titular del mencionado Juzgado, se acordaba la conclusión de los concursos de los citados doña M. L. A. J. y don P. J. P. S., se reconocía a los concursados el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho, siendo definitivo el beneficio, y se indicaban los acreedores y las cantidades que integraban el pasivo no satisfecho al que alcanzaba la exoneración. II Presentado testimonio de los señalados autos judiciales, en unión de solicitud suscrita por doña M. L. J. L. por la que se pedía la cancelación de la hipoteca concertada por la propietaria de la finca registral número 12.089 como «hipotecante no deudora» respecto a los deudores doña. M. L. A. J. y don P. J. P. S., en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, acuerdo calificar negativamente el mismo, según los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Los documentos [sic] objeto de la presente calificación, testimonios de dos autos dictados el día 9 de mayo de 2018 por don Raúl N. García Orejudo, Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil n.º 7 de Barcelona, en los Concursos consecutivos 498/2017 F y 499/2017 F, junto con instancia suscrita el día 9 de abril de 2019 por doña M. L. J. L., fueron presentados el día 8 de mayo de 2019, según el asiento 832 del Diario 97. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 1, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria; 149 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 178 bis de la Ley Concursal; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio, 2 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, y 1 de abril, 23 de mayo y 5 de septiembre de 2014. Se presenta una instancia en la que doña M. L. J. L., titular registral de la finca 12.089 solicita la cancelación de la hipoteca de la inscripción 5.ª de dicha finca, novada por la 6.ª Dicha hipoteca se constituyó en garantía de un préstamo del que eran deudores doña M. L. A. J. y don P. J. P. S. Acompaña a la instancia el testimonio de dos autos dictados el día 9 de mayo de 2018 en los Concursos consecutivos 498/2017 F y 499/2017 F, de Doña M. L. A. J. y Don P. J. P. S., autos de idéntico contenido, en los que se acuerda la conclusión de los concursos de los citados Doña M. L. A. J. y Don P. J. P. S., se reconoce a los concursados el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho, siendo definitivo el beneficio y se indican los acreedores y las cantidades que integran el pasivo no satisfecho al que alcanza la exoneración. La cancelación solicitada no se puede practicar por las siguientes razones: 1. En la resolución judicial aportada no se ordena cancelación alguna. Los asientos de Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y, según el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, «las inscripciones 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...”. Para que pudiera cancelarse la hipoteca sería necesario, además de que la resolución judicial lo ordenara explícitamente, indicando la finca y la inscripción de la misma que debe cancelarse, que constara que el titular registral de la hipoteca ha sido parte en el procedimiento, por aplicación del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), y que se le ha notificado que su hipoteca va a ser cancelada. 2. No se acompaña a los testimonios de los autos ningún mandamiento, que es necesario para ordenar la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad (artículo 149 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en el caso de que lo ordene una sentencia. 3. Finalmente, en los autos aportados se dice que “La extinción de los créditos no alcanza a los obligados solidarios, fiadores y avalistas del concursado respecto de los créditos que se extinguen”. Podría considerarse que el hipotecante no deudor, en el caso de un préstamo hipotecario, es un fiador hipotecario, al que no alcanza la extinción de los créditos. En consecuencia, acuerdo suspender la cancelación solicitada por la concurrencia del defecto anteriormente señalado, 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 legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, pudiendo no obstante el interesado o el Notario 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 artículo 162 del Reglamento Hipotecario. De conformidad con lo establecido en los artículos 66 y 324 al 328 y siguientes de la Ley Hipotecaria, esta calificación podrá (...). Barcelona, 21 de mayo de 2019. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora, doña Ana María Arias Romero, con firma electrónica reconocida.» III Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. J. L. interpuso recurso el día 25 de junio de 2019 con los siguientes argumentos: «Hechos: Primero. De la solicitud de cancelación. 1. En fecha 8 de mayo de 2019 esta parte presentó ante este Registro solicitud de cancelación de la hipoteca referenciada en las inscripciones 5.ª y 6.ª respecto de la finca registral 12.089, correspondiente a: (...). 2. La mencionada hipoteca fue concertada por la propietaria de la misma como “hipotecante no deudora” respecto a los deudores doña. M. L. A. J. y don P. J. P. S., con números de DNI (...) y (...), respectivamente, como prestatarios solidarios con la entidad bancada Caixa d’Estalvis del Penedés (actual Bankia) el contrato de préstamo por importe inicial, de 275.000 € otorgado por medio de escritura de fecha 29 de Enero de 2009 por el notario de Barcelona Santiago García Ortiz y posteriormente incrementado en 34.485 € por medio del otorgamiento de la escritura de fecha 30 de Junio de 2011 del notario de Barcelona Joaquín Julve Guerrero (...) 3. Que, ante la situación de insolvencia de ambos deudores, doña. M. L. A. J. y don P. J. P. S., éstos promovieron sus respectivos concursos de acreedores, sustanciándose: a) Doña. M. L. A. J., procedimiento Concurso Consecutivo número 498/2017 seguido ante el Juzgado de lo Mercantil número 7 de Barcelona. b) Don P. J. P. S., procedimiento Concurso Consecutivo número 498/2017 seguido ante el Juzgado de lo Mercantil número 7 de Barcelona. Ambos procedimientos concursales concluyeron mediante el reconocimiento, en ambos, del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho, teniendo éstos el carácter de definitivo: – Auto 102/2018, de fecha 9 de mayo de 2018, respecto a Dña. M. L. A. J. – Auto 103/2018, de fecha 9 de mayo de 2018, D. P. J. P. S. (...) 4. Justamente como consecuencia de la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho a ambos deudores, y por tanto a raíz de la extinción de sus deudas, ha de procederse a la cancelación de la hipoteca, motivo por el que se formuló la oportuna solicitud de cancelación ante el Registro de la Propiedad número 6 de Barcelona. Segundo. Contenido de la resolución objeto de recurso. 5. Así las cosas, tras formular la oportuna solicitud de cancelación registral, el pasado día 23 de mayo de 2019 se notificó resolución por la que se acuerda calificar negativamente la solicitud de cancelación, amparándose la resolución en los siguientes motivos: (...). 6. Que esta parte no encuentra ajustados a derecho los argumentos esgrimidos por cuanto: – En las resoluciones dictadas por el Juez de lo Mercantil no es preciso que se ordene expresamente la cancelación de la hipoteca puesto que el bien inmueble afectado no es propiedad de ninguno de los deudores y/o concursados, siendo la propiedad del inmueble de la hipotecante no deudora (Señora. M. L. J. L.). – Que la figura del hipotecante no deudor no se asemeja en modo alguno a la figura del fiador. Tercero. De la procedencia y estimación del presente recurso. 7. En orden a no resultar reiterativos en determinadas cuestiones damos por reproducidas las alegaciones señaladas en nuestro escrito de solicitud de cancelación de la que trae causa el presente recurso. Del concurso de persona física y del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho (B.E.P.I). 8. Primeramente, y como ya expusimos en nuestra solicitud inicial de cancelación registral, creemos conveniente recordar que tanto la Señora. M. L. A. J. como el Señor P. J. P. S., es decir, los deudores hipotecarios, tras instar y fracasar el acuerdo extrajudicial de pagos (ex artículo 231 de la Ley Concursal) iniciado, ambos se vieron obligados a presentar solicitud de concurso de acreedores (concurso consecutivo). Procedimientos que se siguieron ante el Juzgado de lo Mercantil número 7 de Barcelona, en el caso de la Señora. M. L. A. J. bajo el número de procedimiento 498/2018 y, en el caso del Señor. P. J. P., con el número 499/2017-F. Que en sendos casos los deudores hipotecarios, previo cumplimiento de los requisitos legales establecidos por la ley concursal, les fue concedido el denominado Beneficio de Exoneración del Pasivo Insatisfecho (comúnmente denominado B.E.P.I). Figura jurídica que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 178 bis de la vigente Ley Concursal, es un régimen de exoneración de deudas para los deudores persona natural en el marco del procedimiento concursal. quedando extinguidas todas aquellas deudas no satisfechas dentro del procedimiento concursal. 9. Prueba de lo anterior resulta del propio contenido de los Autos dictados por el Juzgado de lo Mercantil número 7 de Barcelona, adjuntados como documentos 3 y 4, en los que se hace constar: a) “En este caso, dado que el deudor doña M. L. A. J. cumple con los requisitos del art. 178 bis 3 números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º la exoneración alcanza a todo el pasivo insatisfecho y tiene la naturaleza de definitiva. La exoneración supone la extinción de los créditos a los que alcanza la declaración, sin que alcance a los obligados solidarios, fiadores y avalistas del concursado”. b) “En este caso, dado que el deudor don P. J. P. S. cumple con los requisitos del art. 178 bis 3 números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º la exoneración alcanza a todo el pasivo insatisfecho y tiene la naturaleza de definitiva. La exoneración supone la extinción de los créditos a los que alcanza la declaración, sin que alcance a los obligados solidarios, fiadores y avalistas del concursado”. 10. Como se constata del contenido los citados Razonamientos Jurídicos, ambos concursados, han cumplido con los requisitos para ser considerados como deudores de buena fe del artículo 178 bis 3 n.º 1, n.º 2, n.º 3 y n.º 4, cuáles son: 1. Que el concurso no haya sido declarado culpable. 2. Que el deudor no ha sido condenado en sentencia firme por delito contra el patrimonio, el orden socioeconómico, de falsedad documental, contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social o contra los derechos de los trabajadores en los diez (10) años anteriores a la declaración del concurso. 3. El deudor ha intentado un acuerdo extrajudicial de pagos. 4. El deudor ha pagado los créditos contra la masa y créditos concursales privilegiados. 11. En consecuencia, como ya se ha expuesto, las resoluciones judiciales dictadas en sendos procedimientos concursales, tanto de la Señora M. L. A. J. como el Señor P. J. P. S., se acuerda concederles el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho y por tanto quedaron

extinguidas todas las deudas, entre ellas, las derivadas de la obligación de devolución del préstamo de éstos con Bankia. De la figura del hipotecante no deudor. 12. Contrariamente a lo señalado en la resolución dictada nada tiene que ver la figura del hipotecante no deudor en correlación con la figura del fiador. Esta diferencia tiene gran relevancia, especialmente a los efectos aquí solicitados, puesto que de ella se deriva la procedencia de la cancelación de la hipoteca solicitada como consecuencia de la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho de la Señora M. L. A. J. y del Señor P. J. P. S., al haberse extinguido la obligación de pago dimanante del préstamo suscrito con Bankia y, por tanto, decayendo con ello la hipoteca. 13. Contrariamente a lo sostenido en la resolución hoy recurrida, la figura del “hipotecante no deudor” nada tiene que ver con la del fiador. 14. El “hipotecante no deudor” es considerado como un tercero ajeno al deudor el cual no resulta obligado al pago de la deuda. Es decir, al hipotecante no deudor sólo le vincula un bien de su patrimonio que queda afecto a la satisfacción de un crédito ajeno. Por lo tanto, esta circunstancia no lo convierte en deudor y consecuentemente no es considerado como garante análogo al fiador. Esta cuestión no es controvertida sino que nuestros tribunales ya han tenido la oportunidad de analizar y pronunciarse al respecto en sentencias tales como la dictada por Juzgado de Primera Instancia de Albacete, sentencia número 103/2017, de 27 de marzo: “Según reiterada doctrina jurisprudencial, (SSTS de 3 de febrero de 2009 y de 6 de octubre de 1995, entre otras), el hipotecante por deuda ajena no es un obligado al pago. Se obtiene la conclusión de que el hipotecante no deudor tan solo vincula un bien de su patrimonio a la satisfacción de un crédito ello no lo convierte en deudor y, por tanto, no podrá ser incluido el crédito de un tercero en la masa pasiva, sin perjuicio, se insiste, de que en el inventario deba incluirse el bien con la minoración que representa la existencia de la garantía. En conclusión, si el hipotecante ajeno a la deuda no es deudor, no puede ser considerado garante análogo al fiador.” O también la sentencia de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Córdoba número 82/2013 de 7 mayo: “En segundo lugar debe también resaltarse con carácter prioritario que el hipotecante por deuda ajena no es un obligado al o ano, pero, en cualquier caso, ello carece, aquí y ahora, de interés puesto que la condición de deudor o no (que entendemos no lo es); de mero ‘obligado’ al pago o no (que consideramos que tampoco lo es, sin que quepa configurar un ‘tertium genus’ entre deudor y no deudor, distinguiendo un obligado en sentido propio y un ‘obligado’ sin dicho carácter); obligado de la propia obligación (de garantía) por él asumida: responsable no deudor: tercero o no (y ya cabe advertir que el ordinal tercero del art. 1.210 CC (LEG 1889, 27). a diferencia del ordinal segundo, no se refiere a tercero); fiador real (asimilado a la fianza) o no: etc., resulta irrelevante, porque lo que importa radica en “si tiene interés en el cumplimiento que es la exigencia expresada en el precepto.” Si ello es así, se obtiene la conclusión de que el hipotecante no deudor tan sólo vincula un bien de su patrimonio a la satisfacción de un crédito ajeno. Pero precisamente por tal razón no se convierte en deudor y, por tanto, no podrá ser incluido el crédito de un tercero en la masa pasiva, sin perjuicio, se insiste, de que en el inventario deba incluirse el bien con la minoración que representa la existencia de la garantía” (en similar sentido, Sentencia de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Burgos de 16 de diciembre de 2011 (AC 2012, 51).” 15. Por otro lado, el fiador, al contrario que el hipotecante no deudor, a pesar de no ser deudor de la obligación garantizada si lo es de su propia deuda cumpliendo con la misma debiendo proceder a su pago. Al asumir su propia obligación, distinta aunque accesoria de la garantizada, somete su patrimonio a la eventual ejecución del acreedor principal si el deudor afianzado no cumple, con lo que refuerza objetivamente la seguridad del crédito. Por lo tanto, y a diferencia del hipotecante no deudor, el fiador es un verdadero obligado, no un mero responsable por deuda ajena, ya que no se trata de una sola obligación con dos deudores. En consecuencia, la obligación del fiador no se anuda al incumplimiento de la obligación garantizada, sino al vencimiento de ésta. Esta cuestión ya ha sido tratada y resuelta en sentencias tales como la dictada por la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Córdoba número 82/2013 de 7 mayo: “Respecto del segundo crédito, lo relevante a criterio de este tribunal es que se trata de la fianza solidaria prestada por la concursada a otra sociedad que también está en concurso. Problema de reconocimiento y clasificación del crédito que ya ha sido tratado por esta misma Sección en Sentencias de 15 de junio de 2011 (PROV 2011, 378111) y 12 (PROV 2012, 14570) y 19 de enero (PROV 2013, 179091) y 20 de julio de 2012, cuyos postulados básicos son reproducidos en extenso por la administración concursal en su escrito de impugnación de la sentencia. Como decíamos en las cuatro reseñadas sentencias, en la fianza, la función asegurativa del cumplimiento de una obligación ajena se desenvuelve mediante la constitución de un nuevo vínculo obligatorio con contenido propio y específica causa de garantía. El fiador, al asumir su propia obligación, distinta aunque accesoria de la garantizada, somete su patrimonio a la eventual ejecución del acreedor principal si el deudor afianzado no cumple, con lo que refuerza objetivamente la seguridad del crédito. Realmente, el fiador no es deudor de la obligación garantizada, sino de la suya propia y cuando paga cumple su propia obligación y no la del deudor principal, aunque mediante el cumplimiento satisfaga el interés del acreedor. En suma, el fiador es un verdadero obligado, no un mero responsable por deuda ajena, ya fue no se trata de una sola obligación con dos deudores. A pesar de la remisión que, respecto de la fianza solidaria, hace el artículo 1.822-2 del Código Civil (LEG 1889, 27) al régimen de las obligaciones solidarias el carácter solidario de la fianza no altera su naturaleza, ni excluye la aplicación de las normas sobre dicho instituto, sino que únicamente expresa la circunstancia de que, excluida la nota de la subsidiariedad que naturalmente acompaña a la fianza, el garante debe cumplir su obligación en el mismo nivel de exigibilidad que el deudor garantizando, debe cumplir la suya (Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de diciembre, de 1987 (RJ 1987, 9710), 10 de abril de 1995 (RJ 1995, 3254) y 22 de julio de 2002 (RJ 2002, 7476)); por lo que puede afirmarse que en este tipo de garantías la exigibilidad de a obligación del fiador no se anuda al incumplimiento de la obligación garantizada sino al vencimiento de ésta. La jurisprudencia viene estableciendo desde antiguo (verbigracia, Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1970) que aunque el fiador se obligue solidariamente con el deudor principal, la fianza no queda desnaturalizada, pero aparece sometida a un régimen propio, presidido por la finalidad de armonizar las consecuencias derivadas de la obligación de garantía asumida por el fiador con las de la solidaridad. Sobre esta base, sin negar la nota de subsidiariedad en la fianza solidaria, ello no debe implicar necesariamente que el crédito contra un fiador solidario declarado en concurso haya de reconocerse como contingente, puesto que habrá de examinarse si ha existido incumplimiento por el deudor principal, y sobre todo, la exigibilidad de la deuda en función de su vencimiento; entre otras cosas, porque no se debe confundir el principio de ‘subsidiariedad de deudores’, que hace referencia a un cierto orden en la responsabilidad, con los principios de ‘subsidiariedad o solidaridad en la ejecución o en la reclamación’; y que, conforme al artículo 1.144 del Código Civil (LEG 1889, 27) (aplicable a la fianza solidaria por la remisión contenida en el artículo 1.822-2 del propio Código), en caso de fianza solidaria, es posible dirigirse contra cualquiera de los obligados. Si la obligación garantizada aún no ha vencido, resulta claro que el deudor principal no tiene la obligación de pagar, e igualmente tampoco tiene esa obligación el fiador, por lo que solo cabe reconocer el crédito contra el fiador concursado como crédito contingente [en este sentido, Sentencia de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Jaén de 25 de enero

de 2010 (PROV 2010, 136436)”. 16. Constatada la diferencia sustancial de ambas figuras es incuestionable que en el caso del hipotecante no deudor una vez extinguido la obligación principal, en nuestro caso el préstamo que constituía la obligación principal, la hipoteca que lo garantiza, siendo accesoria a la obligación principal, ha de seguir la misma suerte, ello implica que: – Si la obligación se transmite o cede, la hipoteca se transmite con ella. No se puede transmitir una hipoteca, sin transmitir a la vez la obligación garantizada. – Si la obligación se extingue, no se puede exigir, y es obligado otorgar, la cancelación de la hipoteca ya que no hay nada que garantizar. No es cuestionable la naturaleza accesoria de la hipoteca respecto al crédito principal, pues así se han pronunciado en múltiples ocasiones nuestros tribunales: “La del titular del bien hipotecado, en el caso de que no coincida con el deudor, se limita al importe de ese bien. La accesoria de la hipoteca, que se desprende claramente de los artículos 1.212, 1.528, 1557.1 y 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria, supone que las vicisitudes del crédito afectan a la garantía, que desaparece por extinción de aquél.” –Sentencia n.º 497 del Tribunal Supremo, de fecha 19 de julio de 2016–. “(...) el propio concepto de hipoteca, uno de sus caracteres es el de accesoria. Su carácter de accesorio (de todos los derechos de garantía) lo han destacado las sentencias de 16 noviembre 2000 (RJ 2000, 9915) y 30 diciembre 2002 (RJ 2003, 330). Está al servicio del crédito garantizado y que sigue su suerte como se desprende del artículo 1857.1.º y se deduce también del artículo 1528 del Código civil (LEG 1889, 27).” –Sentencia del Tribunal Supremo, de fecha 22 de febrero de 2013–. “Por consiguiente, la extinción del crédito implica la de la hipoteca, cualquiera que sea la causa que la provoque, no pudiéndose hablar cabalmente de subsistencia de la hipoteca más allá de la extinción del crédito.” –Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha 9 de marzo de 2002–. En consecuencia, y por aplicación del principio de accesoria hipotecaria, extinguido el préstamo que es la obligación principal garantizada, procede la cancelación total de la hipoteca que aseguraba el cumplimiento del mismo ex artículo 76, 78, 79.2.º, 82.1 de la Ley Hipotecaria. 17. Sobre tales bases y de acuerdo con la doctrina sentada, queda constatado que la figura del hipotecante no deudor en ningún caso se refiere a la del fiador no deudor porque, como ya ha quedado acreditado, el hipotecante responde pero no adquiere ninguna deuda. 18. La concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho a la Señora M. L. A. J. y al Señor P. J. P. S. comporta la desaparición total de la deuda y por tanto el deudor principal, perdiéndose el vínculo o vínculo establecido por el hipotecante no deudor respecto al deudor. Por lo tanto, al haber desaparecido la obligación ha de extinguirse necesariamente la hipoteca, resultando procedente y legítima la cancelación de la Hipoteca. De la imposibilidad de obtener pronunciamientos sobre un bien que no es propiedad de los concursados. 19. Otro de los motivos cuestionados por la resolución es el hecho que en los autos judiciales dictados el Juez de lo Mercantil no ha ordenado explícitamente la cancelación de la hipoteca, señalándose: “Para que pudiera cancelarse la hipoteca sería necesario, además de que la resolución judicial lo ordenara explícitamente, indicando la finca y la inscripción de la misma que debe cancelarse, que constará que el titular registral de la hipoteca ha sido parte en el procedimiento, por aplicación del principio de tracto sucesivo y que se le ha notificado que su hipoteca va a ser cancelada.” 20. Este fundamento de la resolución no tiene ningún sustento jurídico ya que el bien inmueble afectado no es propiedad de ninguno de los deudores y/o concursados, siendo la propiedad del inmueble de la hipotecante no deudora (Señora M. L. J. L.) por lo que en nada puede pronunciarse el Juzgador ya que, en el procedimiento concursal, las únicas cuestiones a debatir son las que atañen directamente con los deudores/concursados. 21. Recordemos nuevamente que el hipotecante no deudor no es deudor pues tan sólo se encuentra vinculado por un bien de su patrimonio respecto a un crédito ajeno. Es justamente por esta circunstancia por la que dentro del procedimiento concursal de los deudores no puede ser incluido ni reconocido ningún crédito a su favor en la masa pasiva. Esta cuestión ha sido ya tratada y resuelta por nuestros tribunales en sentencias tales como la ya citada del Juzgado de Primera Instancia de Albacete, sentencia número 103/2017, de 27 de marzo, de cuyo contenido hemos de destacar las siguientes cuestiones: “Según reiterada doctrina jurisprudencial, (SSTS de 3 de febrero de 2009 y de 6 de octubre de 1995, entre otras), el hipotecante por deuda ajena no es un obligado al pago. Se obtiene la conclusión de que el hipotecante no deudor tan sólo vincula un bien de su patrimonio a la satisfacción de un crédito ajeno; ello no lo convierte en deudor y, por tanto, no podrá ser incluido el crédito de un tercero en la masa pasiva, sin perjuicio, se insiste, de que en el Inventario deba incluirse el bien con la minoración que representa la existencia de la garantía. En conclusión, si el hipotecante ajeno a la deuda no es deudor, no puede ser considerado garante análogo al fiador.” La sentencia de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Córdoba número 82/2013 de 7 mayo: “En segundo lugar debe también resaltarse con carácter prioritario que el hipotecante por deuda ajena no es un obligado al pago, pero, en cualquier caso, ello carece, aquí y ahora, de interés, puesto que la condición de deudor o no (que entendemos no lo es); de mero ‘obligado’ al pago o no (que consideramos que tampoco lo es, sin que quepa configurar un ‘tertium genus’ entre deudor y no deudor, distinguiendo un obligado en sentido propio y un ‘obligado’ sin dicho carácter); obligado de la propia obligación (de garantía) por él asumida; responsable no deudor; tercero o no (y ya cabe advertir que el ordinal tercero del art. 1.210 CC (LEG 1889, 27), a diferencia del ordinal segundo, no se refiere a tercero); fiador real (asimilado a la fianza) o no; etc., resulta irrelevante, porque lo que importa radica en ‘si tiene interés en el cumplimiento’, que es la exigencia expresada en el precepto.’ Si ello es así, se obtiene la conclusión de que el hipotecante no deudor tan sólo vincula un bien de su patrimonio a la satisfacción de un crédito ajeno. Pero precisamente por tal razón no se convierte en deudor y, por tanto, no podrá ser incluido el crédito de un tercero en la masa pasiva, sin perjuicio, se insiste, de que en el inventario deba incluirse el bien con la minoración que representa la existencia de la garantía’ (en similar sentido, Sentencia de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Burgos de 16 de diciembre de 2011 (AC 2012, 51). Como consecuencia de todo lo cual, respecto de este primer crédito, el recurso de apelación ha de ser estimado, puesto que, por las razones expuestas, no procede su inclusión en la lista de acreedores.” 22. En suma, de lo expuesto se desprende claramente la impertinencia de la argumentación en que se fundamenta la resolución dictada en la medida que, como se ha indicado, el hipotecante no deudor no ostenta la condición de Acreedor concursal, por lo que éste nada puede solicitar, y por tanto nada puede resolver, el Juzgado mercantil que ha conocido de los procedimientos concursales de Dña. M. L. A. J. y Don P. J. P. S. respecto de la la [sic] cancelación de la hipoteca que se solicita. 23. Cuestión bien diferente es la posición del acreedor hipotecario, en este caso Bankia, que como acreedor concursal, como exige la normativa concursal, fue debidamente informado de la existencia de los procedimientos concursales de los deudores (Doña. M. L. A. J. y don P. J. P. S.), habiéndose comunicado por parte de Bankia el importe de sus créditos y habiendo tenido conocimiento de las actuaciones llevadas a cabo en el seno de ambos procedimientos concursales, incluida la concesión de los beneficios de exoneración de los pasivos insatisfechos que, entre otras, dan por extinguidas las deudas mantenidas por los deudores frente a Bankia. 24. Que la cancelación registral de la hipoteca se solicita por una de las partes interesadas, esto es la propietaria e hipotecante no deudora, doña. M. L. J. L., quien como interesada solicita la cancelación al haberse extinguido por completo el derecho inscrito anotado (art. 79 LH), extinción que se ha producido a tenor de la declaración judicial realizadas por

el Juzgado de lo Mercantil número 7 de Barcelona –(...)– (art. 82 LH). 25. En atención a lo anteriormente expuesto, y habida cuenta de la concurrencia de los requisitos legalmente establecidos para atender la solicitud efectuada por esta parte, solicitamos que, previa estimación del presente recurso, se proceda a la cancelación registral de la hipoteca constituida a favor de Caixa d'Estalvis del Penedés (actual Bankia) inscripción 5.ª de fecha 19 de Febrero de 2009, ampliada y modificada por inscripción 6a de fecha 26 de Octubre de 2011, inscrita en este Ilustre Registro al Tomo 1759, Libro 1759, Folio 206.» IV La registradora de la Propiedad de Barcelona número 6, doña Ana María del Carmen Arias Romero, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1143, 1824, 1826, 1847 y 1857 del Código Civil; 1.3.º, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 135, 178 bis y 240 de la Ley Concursal; el Preámbulo del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social; los artículos 100 y 179 del Reglamento Hipotecario; la Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 1995, 3 de febrero de 2009, 18 de junio de 2014 y 2 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de octubre de 2014 y 11 de diciembre de 2017. 1. Para la resolución de este recurso han de tenerse en cuenta los siguientes hechos: – Por medio de escritura de fecha 29 de enero de 2009, autorizada por el notario de Barcelona, don Santiago García Ortiz, doña M. L. J. L. constituyó hipoteca sobre la finca 12.089 para garantizar un préstamo suscrito por doña M. L. A. J. y don P. J. P. S. – Los referidos deudores, tras un infructuoso intento de acuerdo extrajudicial de pagos, promovieron sendos procedimientos de concurso de acreedores. Dichos procedimientos concluyeron cada uno de ellos mediante auto del juez de lo Mercantil por el que se reconoce a los concursados el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho, siendo definitivo el beneficio y se indican los acreedores y las cantidades que integran el pasivo no satisfecho al que alcanza la exoneración. – La propietaria de la finca 12.089, mediante la oportuna instancia acompañada de los mencionados autos judiciales, solicita la cancelación de la hipoteca. La registradora suspende la cancelación solicitada por las siguientes razones: a) sería necesario, además de que la resolución judicial lo ordenara explícitamente, indicando la finca y la inscripción que debe cancelarse, que constara que el titular registral de la hipoteca ha sido parte en el procedimiento, por aplicación del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), y que se le ha notificado que su hipoteca va a ser cancelada; b) no se acompaña a los testimonios de los autos ningún mandamiento, que es necesario para ordenar la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los registradores de la Propiedad (artículo 149 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en el caso de que lo ordene una sentencia, y c) finalmente, en los autos aportados se expresa que «la extinción de los créditos no alcanza a los obligados solidarios, fiadores y avalistas del concursado respecto de los créditos que se extinguen». Podría considerarse que el hipotecante no deudor, en el caso de un préstamo hipotecario, es un fiador hipotecario, al que no alcanza la extinción de los créditos. 2. El beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho está regulado en el artículo 178 bis de la Ley Concursal como una solución de segunda oportunidad para las personas físicas, una vez concluido el concurso por liquidación o por insuficiencia de la masa activa. El Preámbulo del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, que introdujo el artículo 178 bis en la Ley Concursal, es muy significativo respecto de la finalidad de este mecanismo de la segunda oportunidad: «Su objetivo no es otro que permitir lo que tan expresivamente describe su denominación: el que una persona física, a pesar de un fracaso económico empresarial o personal, tenga la posibilidad de encarrilar nuevamente su vida e incluso de arriesgarse a nuevas iniciativas, sin tener que arrastrar indefinidamente una losa de deuda que nunca podrá satisfacer». Este precepto trae causa de la Recomendación de la Comisión Europea de 12 de abril de 2014 y de la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre acuerdos marcos de reestructuración preventiva y exoneración de deudas. Como señala la reciente Sentencia de 2 de julio de 2019 del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «La finalidad de la norma es facilitar la segunda oportunidad, mediante la condonación plena de las deudas. Esta condonación puede ser inmediata o en cinco años. En ambos casos, se supedita a unas exigencias que justifiquen la condición de buena fe del deudor y a un reembolso parcial de la deuda. Este reembolso parcial debe tener en cuenta el interés equitativo de los acreedores y, en la medida de lo posible, debería ser proporcionado a los activos y la renta embargables o disponibles del deudor concursado, pues de otro modo en la mayoría de los casos la exoneración del pasivo se tornaría imposible, y la previsión normativa vendría prácticamente inaplicable». 3. Procede plantearse si el reconocimiento del citado beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho constituye una causa de extinción de las obligaciones o créditos que a que dicho beneficio se extienda. Como premisa, ha de advertirse que, según señala la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 2019, «el art. 178 bis LC es una norma de difícil comprensión, que requiere de una interpretación jurisprudencial para facilitar su correcta aplicación». Ante estas dificultades interpretativas, un sector doctrinal entiende que el beneficio de exoneración no produce una verdadera extinción de los créditos afectados, sino tan solo los hace inexigibles frente al deudor favorecido por esta medida. Naturalmente, para esta línea interpretativa, es plenamente coherente que el acreedor pueda seguir dirigiéndose frente a los fiadores o deudores solidarios. Se invocan en favor de esta tesis argumentos como el hecho de que el citado beneficio sea susceptible de revocación, en los términos establecidos el artículo 178 bis, apartado 7, y, sobre todo, la referencia expresa que se recoge en los párrafos segundo y tercero del apartado quinto del citado artículo: «Los acreedores cuyos créditos se extingan no podrán iniciar ningún tipo de acción dirigida frente al deudor para el cobro de los mismos. Quedan a salvo los derechos de los acreedores frente a los obligados solidariamente con el concursado y frente a sus fiadores o avalistas, quienes no podrán invocar el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho obtenido por el concursado ni subrogarse por el pago posterior a la liquidación en los derechos que el acreedor tuviese contra aquél, salvo que se revocase la exoneración concedida». Esta norma sería aplicable a las dos modalidades de exoneración que recoge el precepto: la exoneración definitiva prevista en el apartado 3.4.º del artículo 178 bis, y la provisional a que se refiere el apartado 3.5.º del mismo artículo. Esta es la tesis asumida por el Juzgado de lo Mercantil número 7 de Barcelona (el mismo Juzgado que ha dictado los dos autos que son objeto de la calificación impugnada) en su sentencia de 31 de enero de 2018. Si se sigue esta línea interpretativa, hay que entender que el objetivo de esta medida legal no es extinguir de forma absoluta los créditos afectados, sino exonerar al concursado de responsabilidad por ellos. Por eso no surte efectos frente a los obligados solidarios ni frente a los fiadores. Si se tratase de una auténtica causa de extinción de la obligación, los codeudores solidarios también se verían liberados frente al acreedor, como ocurre en los casos a que alude el párrafo primero del artículo 1143 del Código Civil: «La novación, compensación, confusión o remisión de la deuda, hechas por cualquiera de los acreedores solidarios o con cualquiera de los deudores de la misma clase, extinguen la obligación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.146». Y lo mismo puede sostenerse en relación con los fiadores. No puede olvidarse que, según el mismo Código, la fianza es accesoria del crédito (artículos 1824 párrafo primero: «La fianza no puede existir sin una obligación válida», y 1826: «El fiador puede obligarse a menos,

pero no a más que el deudor principal, tanto en la cantidad como en lo oneroso de las condiciones. Si se hubiera obligado a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor», y que se si se extingue la obligación principal también se extingue la del fiador (artículo 1847: «La obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor principal, y por las mismas causas que las demás obligaciones»). Pero también existe otra postura doctrinal que sostiene que ha de diferenciarse entre los dos tipos de exoneración que recoge el 178 bis de la Ley Concursal, entendiéndose que la exoneración definitiva que regula el apartado 3.4.º sí que extingue de manera absoluta la deuda, provocando por aplicación del artículo 1847 del Código Civil la correspondiente extinción de la fianza, siendo solamente aplicable la no extensión del beneficio de exoneración respecto de los fiadores, avalistas y deudores solidarios a los casos del apartado 3.5.º del citado artículo. 4. No contiene la Ley Concursal referencia alguna a los efectos de este beneficio de exoneración respecto del hipotecante no deudor. Es cierto que, como muy bien se expone en el escrito de recurso, hay importantes diferencias entre los fiadores y los hipotecantes no deudores. Ya la Sentencia de 6 de octubre de 1995 del Tribunal Supremo (con un criterio reiterado por otras Sentencias del mismo Tribunal, como la de 3 de febrero de 2009) señalaba: «Cuando el hipotecante es un tercero ajeno a la obligación principal, no se convierte en modo alguno en deudor, baste pensar que su responsabilidad se agota en el límite del dinero eventualmente obtenido al realizar la hipoteca, y si éste es insuficiente no tendrá otra vía el acreedor que perseguir otros bienes del deudor, aunque no haya pacto limitativo de responsabilidad, porque el artículo 140 no es aplicable más que a las hipotecas constituidas por los deudores en sus propios bienes, como se desprende del artículo 105. Lo mismo sucedería en caso de pérdida o destrucción de la cosa, sin culpa del hipotecante que determinaría la extinción de la hipoteca, sin que su patrimonio quede sujeto al cumplimiento de la obligación garantizada. En conclusión, si el hipotecante ajeno a la deuda no es deudor, no puede ser considerado garante análogo al fiador. Todo fiador contrae una obligación y es, en consecuencia, deudor, bien que sujeto (si no es solidario) a la “conditio iuris” del impago. El dueño de la cosa hipotecada carece del beneficio de orden y excusión y no contrae obligación de afianzar, sino que enajena el poder de realización de la hipoteca, que tiene el rango de derecho real ejercitable “erga omnes”. Ello, no obstante, debe tenerse en cuenta que también existen importantes puntos en común, dado que ambos son garantes de una deuda ajena, el fiador con toda su responsabilidad patrimonial universal, y el hipotecante no deudor con la afectación del bien hipotecado. Tanto en el caso de la fianza como en el de la hipoteca en garantía de deuda ajena, la extinción de la obligación principal produce la extinción de la respectiva garantía accesoria. Sin embargo, otro tipo de vicisitudes que pueden concurrir en el deudor no tienen necesariamente que excluir la posibilidad de que el acreedor se dirija frente a los garantes. Así, en el ámbito de situaciones concursales, si bien refiriéndose a un caso de prenda en garantía de deuda ajena, pero con conclusiones extensibles al caso del hipotecante no deudor, el Tribunal Supremo en su Sentencia de 18 de junio de 2014 afirmó, en un caso de concurso del deudor favorecido por la garantía, que: «Una cuestión es que las obligaciones no se puedan exigir al concursado, obligado principal, y otra distinta es que, vencidos los intereses del préstamo, de conformidad con el art. 59 LC, tratándose de una garantía real, puedan ser satisfechas por el fiador real, tercero pignorante, hasta el límite de la garantía constituida». Y este Centro Directivo, en su Resolución de 15 de octubre de 2014, permitió la inscripción de un decreto de adjudicación librado en un procedimiento de ejecución hipotecaria dirigido exclusivamente contra el hipotecante no deudor, dado que contra dicho deudor no era posible dirigir la acción por hallarse en situación de concurso de acreedores. 5. La cancelación de una hipoteca está sometida a la regla general establecida por el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos». De acuerdo con esta norma, aunque la obligación asegurada por la hipoteca se haya extinguido, la cancelación de la inscripción requiere que el acreedor titular registral de la garantía otorgue la oportuna escritura pública o que, tras la tramitación de un procedimiento judicial en el que dicho acreedor haya sido parte, se dicte sentencia firme que ordene la cancelación. En el presente caso se han presentado dos autos de reconocimiento del beneficio de exoneración de pasivo insatisfecho en favor de los deudores hipotecarios, pero sin ningún pronunciamiento expreso sobre la eventual cancelación de la hipoteca. El recurso ha de ser desestimado. En primer término, porque falta en los señalados autos un pronunciamiento expreso en relación con el alcance que la exoneración que favorece al deudor ha de tener respecto a la hipotecante no deudora. Si se tiene en cuenta la falta de claridad del artículo 178 bis de la Ley Concursal y las dudas interpretativas que se han puesto de manifiesto en los apartados anteriores, ha de concluirse que resulta necesaria una manifestación terminante e inequívoca por parte del juez sobre tal particular. Y, en cualquier caso, porque, de lo establecido en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, resulta que para cancelar una hipoteca es imprescindible el otorgamiento de escritura pública en la que el acreedor titular registral preste su consentimiento al efecto, o una resolución judicial firme que así lo ordene, que haya sido dictada en procedimiento seguido contra dicho acreedor, circunstancias que no han quedado acreditadas en el presente caso. En este sentido conviene traer a colación lo que ya señaló este Centro Directivo en su Resolución de 11 de diciembre de 2017: «hay que recordar la discusión doctrinal que existió entre dos tesis muy distintas, que se han mantenido desde siempre en nuestro Derecho, relativa a la relación existente entre los derechos reales y los derechos de crédito, refiriéndola, en concreto, al derecho real de hipoteca y el crédito que asegura. a) La tesis de la accesoriadad absoluta de la hipoteca respecto al crédito que garantiza, y la correspondiente dependencia de los derechos reales de garantía con respecto a los de crédito. Los defensores o partidarios de esta tesis sostienen que la hipoteca depende absolutamente de la obligación principal, de manera que la extinción de esta lleva automáticamente a la extinción de aquella. Por tanto, en coherencia con esta concepción, bastará que se acredite o justifique que la obligación principal se ha extinguido por pago, para que se extinga directamente la hipoteca. La extinción de lo principal exige la extinción de lo accesorio. Luego, la cancelación de la inscripción de esa hipoteca -necesaria siempre para su completa extinción frente a terceros- puede hacerse de forma automática nada más acreditarse la extinción por pago de la obligación principal, pues, indiscutiblemente, el derecho de hipoteca también se ha extinguido. b) La tesis de la diferenciación absoluta entre los derechos reales y los derechos de crédito. Esta tesis sostiene que el derecho real de hipoteca es tan distinto del crédito que garantiza que, aunque este se haya extinguido por pago, y en teoría debería extinguirse también por accesoriadad el derecho real de garantía, bastando una cancelación automática para ello, esto no ocurre. Partiendo de que el pago del crédito solo extingue la obligación garantizada, pero no la hipoteca, cuya completa extinción -frente a terceros- requerirá de un acto especial de cancelación, hay que decir que esta cancelación, necesaria para la eficaz extinción de la hipoteca, no es automática, como bastaría por la teoría de la accesoriadad, sino una cancelación para la que se necesita un requisito más: la nueva escritura en la que el acreedor hipotecario preste su consentimiento a la cancelación. No basta, por lo tanto, una

cancelación automática mediante la acreditación del pago de la obligación, sino que se hace necesario, para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio cancelatorio. La polémica se zanjó con las reformas operadas en la legislación hipotecaria, concretamente en el artículo 82, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, y el artículo 179 del Reglamento Hipotecario que proclaman que para cancelar un crédito hipotecario extinguido por pago es siempre necesaria una escritura pública más el consentimiento del acreedor a tal efecto». Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 20 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16280.pdf>

- R. 20-09-2019.- R.P. Molina de Segura N° 1.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; la Dirección cita especialmente la S. 22.05.2000 y la R. 18.04.2018. En este caso se solicitaba «la anulación de una inscripción al no ser, según el recurrente, el titular registral de la finca el propietario de la obra nueva declarada». Igualmente confirma la denegación del asiento de presentación, confirme al art. 420.1 RH. Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario. R. 20.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Molina de Segura - 1) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 20 de septiembre 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 Molina de Segura n.º 1, por la que se deniega la presentación de un documento privado. En el recurso interpuesto por don I. S. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Molina de Segura número 1, don José Ramón Sánchez Galindo, por la que se deniega la presentación de un documento privado. Hechos I Mediante instancia, suscrita el día 30 de abril de 2019, por don I. S. G., se solicitaba que se procediera a la «anulación de la inscripción 4.ª de la Finca Registro 21725, al no ser el titular registral de la finca el propietario de la obra nueva declarada, al pertenecer al misma D. I. S. G., o se proceda a la subsanación en tal sentido». II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Molina de Segura n.º 1. Denegación de asiento de presentación. Hechos: El día tres de mayo de dos mil diecinueve, fue presentado por correo a las doce horas y veinte minutos, instancia privada suscrita el treinta de abril de dos mil diecinueve por Don I. S. G., que motivó la entrada 1453/2019, solicitando la anulación de la inscripción 4.ª de obra nueva sobre la Finca 21.725 del término municipal de Las Torres de Cotillas. Fundamentos de Derecho: Conforme el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, 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 dispositivo contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos. Se deniega la presentación del documento de referencia, por no ser un documento auténtico ni resultar acreditada la identidad del firmante (artículo 3 LH), ni haber sido parte el titular registral, de conformidad con el art. 20 L.H., ni contener ninguno de los actos inscribibles que enumera el artículo 2 LH. Además dispone el artículo 420.1 RH en relación con el artículo 3 LH que los registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral, que no es el caso del escrito que nos ocupa, y el 420.3 que tampoco se extenderá de “Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna”. Por lo que deberá el interesado, en su caso, acudir al órgano jurisdiccional competente respecto de la adopción de las medidas que solicite, teniendo en cuenta que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley hipotecaria, de conformidad con lo que dispone la misma en su artículo 1. Resoluciones DGRN de 20.11.13; 3.05.12, 3.05.16, 12.6.18 Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Se acuerda: Denegar la presentación del documento referido. La calificación registral podrá (...) Molina de Segura, a seis de mayo del año dos mil diecinueve.–El Registrador (firma ilegible). Fdo.–José–Ramón Sánchez Galindo.» III Contra la anterior nota de calificación, don I. S. G. interpuso recurso el día 26 de junio de 2019 en virtud de escrito en el que señala lo siguiente: «Primero.–Que, D. J. G. S. con DNI (...), es el actual titular de la Finca Registral 2175 de este Registro mediante adjudicación administrativa, en virtud de mandamiento administrativo, formalizada en Murcia el día 2 de noviembre de 2017, tras subasta instada por la Tesorería General de la Seguridad Social frente al dicente D. I. S. S. (si bien, dicha subasta ha sido recurrida por el dicente sin que haya recaído resolución.) Que, el bien adjudicado al actual titular registral según se hace constar en la adjudicación administrativa lo fue de una finca rústica sin ninguna construcción, en concreto se describe el bien como el siguiente: “Urbana: otros rústica; totalidad del pleno dominio con carácter privativo de un trozo de tierra con riego (...), sita en término de (...) superficie de terreno: 2.429.–m2. Linderos: norte, con parcelas 162 y 163 del polígono 17, de M. y A. V. B.; sur, en línea de 52,07, resto de finca de donde se segrega; oeste, parcela 167 de J. F. V. Finca núm. 21725 Registro de la Propiedad Molina de Segura uno.” El bien fue adjudicado al actual titular registral por la cantidad de 2.751,12 €. (...) Segundo.–Que, mi mandante, I. S. G., tenía construida en la indicada finca rústica una edificación consistente en vivienda unifamiliar, piscina y barbaoca desde el año 2002, con una superficie total de 168 m2, la cual no estaba inscrita, y que como decimos la misma no fue objeto ni de subasta ni de adjudicación. La cual además constituye su vivienda hábitat. Tercero.–Que, el actual titular Registral presentó demanda de desahucio por precario frente a mi mandante a fin de que desalojara la vivienda que se encuentra en la finca rústica, dando lugar a los autos de Juicio Verbal (Desahucio Precario) 162/2018 del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Molina de Segura, donde se dictó Sentencia núm. 183/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018, por la que desestimaba la demanda presentada frente al dicente, haciendo constar en la misma lo siguiente:.. “Sin embargo resulta indiscutible que el certificado de adjudicación ninguna referencia hace a la vivienda existente en dicha finca, sino que describe una mera finca rústica, y no habiendo acreditado el actor como le correspondía su derecho sobre dicha vivienda, lo cual representaba el hecho constitutivo de su pretensión, no puede estimarse la demanda de autos por carencia de título sobre ella. Dicha

declaración implica, además de un indicio razonable y fundado de la subsistencia de un título válido que otorga al demandado causa suficiente para la situación posesoria ostentada, que no concurre la situación de precario que invoca el actor sobre el demandado. Y ello aún a pesar de lo dispuesto en el Código Civil en materia de accesión, pues para entender ésta producida habría de haberse cumplimentado previamente lo establecido en el artículo 361 en tanto resulta de la documentación aportada por el demandado que la construcción es sobradamente anterior a la adquisición del terreno por parte del actor.” Es decir, la mencionada sentencia no acuerda el desalojo del dicente al existir un indicio razonable y fundado sobre la situación posesoria de la vivienda, siendo la construcción anterior a la adquisición del terreno por el actual titular registral, y adjudicándose este solo el terreno (...) Cuarto.—Que, con posterioridad al dictado de la mencionada sentencia, y con pleno conocimiento de la misma, el actual titular registral de la Finca ha procedido a otorgar Escritura de Declaración de Obra el 26 de noviembre de 20188 ante el Notario D. Andrés Martínez Pertusa bajo el número de protocolo 2787 (...). Quinto.—En base a la mencionada escritura de obra nueva, se ha procedido por el registrador al que me dirijo declarar la citada obra según la Inscripción 4.ª de fecha 103 [sic] de diciembre de 2018, al Folio 155, Libro 23, Tomo 1582 del Archivo (...). Sin embargo, entendemos que pese a ser el titular de la finca rústica el que ostenta el derecho real sobre la vivienda es el dicente, por lo que se interesa la anulación de la indicada inscripción. Sexto.—Que, esta parte quiere hacer constar que en la propia escritura de declaración de obra nueva se hace constar que la construcción tiene más de 14 años, y que el dicente tiene una sanción urbanística por la construcción de la indicada construcción por importe de 15.268,02 €.»

IV El registrador de la Propiedad suscribió informe el 28 de junio de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de febrero, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 19 de diciembre de 2006, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 19 de junio y 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo y 23 de agosto de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo, 9 de julio y 25 de septiembre de 2015, 14 de marzo y 20 de julio de 2016, 5 de mayo de 2017 y 10 de abril de 2019. 1. Es objeto de este expediente decidir si es procedente la denegación del asiento de presentación de una instancia privada, en la que se solicita la anulación de una inscripción al no ser, según el recurrente, el titular registral de la finca el propietario de la obra nueva declarada o se proceda la subsanación en tal sentido. El registrador deniega el asiento de presentación por no ser un documento auténtico ni resultar acreditada la identidad del firmante (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), ni haber sido parte el titular registral, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ni contener ninguno de los actos inscribibles que enumera el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Además, dispone el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que los registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral, que no es el caso del escrito que nos ocupa. 2. Debe recordarse que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones. 3. Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título. 4. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante ese supuesto, ya que se trata de una instancia privada cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, en concreto, la pretensión de la instancia se refiere a la anulación del asiento o subsanación del mismo. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Este

principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la cancelación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial. Por ello, la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación del documento presentado está plenamente justificada ya que ninguna disposición legal atribuye eficacia registral al documento privado que pretende dejar sin efecto un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 420.1 Reglamento Hipotecario). Ante lo expuesto, si el recurrente estimase que el asiento practicado es nulo, deberá instar el correspondiente procedimiento judicial frente al titular del asiento cuya nulidad se alega. 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, 20 de septiembre de 2019.-El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16283.pdf>

- R. 20-09-2019.- R.P. Lepe.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDE SEGUIRSE EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL SI EL PACTO CORRESPONDIENTE NO SE INSCRIBIÓ.** Se presenta en el Registro una escritura de compraventa derivada de la ejecución extrajudicial de una hipoteca en cuya escritura se había pactado la posibilidad de ese procedimiento, pero la cláusula correspondiente no se había inscrito, como se hizo constar en la nota de despacho. La Dirección confirma la denegación, ya que «el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial se inició aportando al notario la escritura de constitución de la hipoteca con nota de no haberse inscrito, sino denegado, el pacto relativo a dicho procedimiento, por lo que no se cumplían los requisitos siquiera para que el notario solicitara la certificación registral para iniciar el procedimiento», y especialmente no constaban inscritos ni el domicilio pactado para requerimientos y notificaciones al deudor ni el valor pactado para la subasta. «Ciertamente, lo más correcto hubiera sido que el registrador hubiera denegado la expedición (y la práctica de la consiguiente nota marginal) de la certificación específicamente solicitada para iniciar un procedimiento de ejecución extrajudicial, [...] pero en todo caso la expedición de la certificación en sí misma considerada, que además no contenía error alguno, pues era literal, no produce ni puede producir el efecto de sanar la falta de inscripción del pacto de ejecución hipotecaria extrajudicial». R. 20.09.2019 (Unicaja Banco, S.A., contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 20 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Lepe, por la que se deniega la inscripción de la compraventa de una finca subastada en procedimiento ejecución extrajudicial de finca hipotecada. En el recurso interpuesto por doña M. V. G., en nombre y representación de «Unicaja Banco, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Lepe, don José Antonio Pérez García, por la que se deniega la inscripción de la compraventa de una finca subastada en procedimiento ejecución extrajudicial de finca hipotecada. Hechos I Mediante escritura otorgada ante el notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, el día 5 de septiembre del año 2013, con el número 584 de protocolo, se formalizó la compraventa de la finca registral número 9.899 del Registro de la Propiedad de Lepe, por haber sido subastada en procedimiento de ejecución extrajudicial de finca hipotecada, y adjudicada en tercera subasta al ejecutante. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lepe, en unión de copia autorizada de acta de ejecución hipotecaria extrajudicial otorgada ante el citado notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, el día 26 de noviembre de 2012, con el número 869 de protocolo, y otros documentos complementarios, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente documentación, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos: I. En la inscripción 8.ª de la finca registral 9.899 de Isla Cristina y La Redondela, de constitución de la Hipoteca objeto de ejecución extrajudicial, no consta inscrito el pacto de ejecución extrajudicial, lo que a su vez implica que no esté inscrito el domicilio a efectos de notificaciones y la subasta consignados en dicho pacto. Y es necesario señalar que el supuesto de enajenación extrajudicial del inmueble hipotecado está basado en un pacto inscrito cuya validez se presume mientras no recaiga la correspondiente declaración judicial en contrario. II. Es necesario aportar la carta de pago del impuesto satisfecho que debe ser archivada en este Registro. Fundamentos de Derecho: I. Artículos 1, 129 y 130 de la Ley Hipotecaria y 236 Reglamento Hipotecario. II. Artículo 256 de la Ley Hipotecaria. En su virtud, acuerda Denegar la inscripción interesada en el precedente documento, por los defectos anteriormente relacionados, siendo el primero de ellos de carácter insubsanable. Contra la nota de calificación negativa (...) Lepe, veintisiete de mayo del año dos mil diecinueve El registrador interino Fdo: José Antonio Pérez García.» III Contra la anterior nota de calificación, doña M. V. G., en nombre y representación de «Unicaja Banco, S.A.», interpuso recurso el día 28 de junio de 2019 mediante escrito en los siguientes términos: «(...) Que entendiendo dicha calificación lesiva para los intereses de mi representada y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria, formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes Hechos y fundamentos: Primero. Que con fecha 29 de julio de 1999, Unicaja concedió a don J. J. M. G. y doña R. M. M. C. un préstamo con garantía hipotecaria de la finca n.º 9899 del Registro de la Propiedad de Lepe, formalizado ante el notario de Sevilla don Joaquín Serrano Valverde para su protocolo n.º 1635, causando la inscripción 8.ª en el referido Registro (...). Segundo. Que entre las condiciones recogidas en la referida escritura, hemos de destacar el pacto de Ejecución extrajudicial establecido en la cláusula undécima de la escritura de préstamo. Tercero. Que al amparo de dicha cláusula y ante la situación de impago mantenida por los prestatarios, mi mandante inicia la ejecución extrajudicial del referido préstamo. Así y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, con fecha 23 de diciembre de 2011 se requiere al notario don Joaquín Serrano Valverde para que tramite dicha ejecución. En consecuencia, mediante acta de requerimiento fechada el 29 de diciembre de 2011 dicho notario se dirige al titular del Registro de la Propiedad de Lepe, don Jacobo Savona Romero [sic]. Cuarto. En contestación a dicho requerimiento, el entonces titular del Registro de la Propiedad de Lepe don Salvador Guerrero Toledo, expide certificación a los efectos exigidos en el artículo 236.b del Reglamento Hipotecario, haciendo constar en la misma expresamente que se expide "A los efectos

del procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria instado a través de la Notaría de don Jacobo Savona Romero, y que se ha extendido la nota correspondiente al margen de la inscripción hipotecaria en los extremos del artículo 236.b del reglamento hipotecario". Huelga señalar en este punto que sin la expedición de dicha certificación, el notario encargado de la ejecución hipotecaria extrajudicial no hubiere podido llevar a cabo la misma, al ser dicha certificación preceptiva para la continuación del procedimiento extrajudicial (...). Quinto. Que con fecha 26 de noviembre de 2012 ante el notario don Jacobo Savona Romero y para su protocolo n.º 869, se otorga acta de Ejecución Hipotecaria Extrajudicial mediante la cual, una vez cumplidos todos los requisitos legalmente exigibles se procede a adjudicar a Unicaja Banco, S.A. la finca n.º 9899, objeto de ejecución tras la celebración de la tercera subasta (...). Sexto. Que con fecha 5 de septiembre de 2013 con la intervención de los prestatarios y de Unicaja Banco, S.A. ante el notario don Jacobo Savona Romero se otorgó escritura de compraventa a favor de Unicaja Banco, S.A. como materialización de su titularidad sobre la finca subastada (...). Séptimo. Que con fecha 8 de mayo de 2019 se presenta ante el Registro de la Propiedad de Lepe para su inscripción, la escritura antes citada y con fecha 27 de mayo de 2019, notificada el siguiente día 29, el sr. registrador deniega la inscripción de dicha escritura al considerar que no está inscrito el pacto de ejecución extrajudicial y por ende deduce que no se ha producido la preceptiva notificación a los deudores para su ejecución. Por todo lo expuesto, discrepamos de la calificación emitida por la Sr. registrador del Registro de la Propiedad de Lepe, dicho sea con los mayores respetos y en términos de estricta defensa, al entender que ambos motivos carecen de fundamento. En primer lugar por considerar que en modo alguno podría haberse instado el procedimiento de Ejecución Hipotecaria Extrajudicial sin la emisión por parte del sr. registrador de la preceptiva certificación la que hemos aludido en el expositivo Cuarto,6 de conformidad con el artículo 236.b del Reglamento Hipotecario. Así el artículo 236.b exige que dicha certificación contenga la inserción literal de la última inscripción de dominio, inserción literal de la inscripción de hipoteca en los términos en que este vigente y relación de los censos, hipotecas y otras cargas reales. En ningún punto establece la obligación de que figure inscrito también el pacto de ejecución extrajudicial cuya inserción o no en el registro, no perjudica a terceros, siendo un pacto cuyos efectos quedan constreñidos a las partes intervinientes en la operación de préstamo. Es decir, habiéndose cumplido los requisitos exigibles de notificación a todas las partes afectadas como en este caso, no vemos fundamento jurídico para denegar la inscripción en base a la no inscripción en el registro del referido pacto de ejecución extrajudicial cuando, además, si fue emitida la preceptiva certificación, tal y como venimos reiterando a lo largo de este escrito. En cuanto a la aseveración sobre la no notificación a los afectados hemos de manifestar, de nuevo en estricto términos de defensa, carece también entendemos carece de fundamento, por cuanto la comparecencia al otorgamiento de la escritura de compraventa de los propios deudores y las notificaciones recogidas en el acta de ejecución extrajudicial sobre la celebración de las diferentes subasta, acredita sin lugar a dudas que los prestatarios han sido notificados de todos y cada uno de los pasos seguidos durante el procedimiento de ejecución y que mi mandante ha cumplido escrupulosamente los requisitos de notificación exigidos. Sin embargo, la negativa del sr. registrador de inscribir a favor de Unicaja Banco, S.A. la titularidad del inmueble, deja a ésta en una clara posición de indefensión ocasionándole graves perjuicio por cuanto, habiéndose ejecutado extrajudicialmente la hipoteca como así consta en el registro y habiendo otorgado los deudores su consentimiento al procedimiento realizado mi mandante, ésta se queda sin posibilidad de recuperar su deuda al no gozar de título para ello, ni existir aparentemente deuda pendiente al haberse ésta dado por cancelada con el otorgamiento de la escritura de compraventa que, yendo contra sus propios actos, el sr. registrador ahora se niega a inscribir impidiendo a mi mandante realizar el bien y recuperar de forma efectiva la deuda. En este punto hemos citar la llamada doctrina de los actos propios, entendida como la forma tratar de alguna manera de destruir el efecto producido e intentar o formular alguna acción dirigida a destruir esta eficacia. Será el Tribunal Constitucional quien en diferentes pronunciamientos venga a esclarecer dicha doctrina como la regla que de creta la inadmisibilidad de "venire contra factum proprium" surgida originariamente en la derecho privado, significa la vinculación del autor a una declaración de voluntad generalmente tácita al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundamentalmente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de buena fe que impone el deber de coherencia en el confortamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos (STC 73/1988, de 21 de abril). En el supuesto que nos ocupa, no estamos ante una manifestación de voluntad tácita sino ante un pronunciamiento expreso del Registrador emitiendo la certificación exigible por el ordenamiento jurídico para el inicio de la ejecución extrajudicial. Luego si se considera inadmisibles el ir contra los actos propios cuando hablamos de pronunciamientos tácitos, parece mucho más inadmisibles negar los efectos de una actuación cuando han sido expresamente realizados y en cumplimiento de la legalidad vigente. En idéntico sentido se ha pronunciado nuestro Tribunal Supremo a través de abundante jurisprudencia, a través de la cual siguiendo la línea del Tribunal Constitucional afirma que para que dicha doctrina pueda ser aplicable deben concurrir que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin ninguna duda una determinada situación jurídica afectante a su autor, y que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o una contradicción según el sentido que de buena fe hubiera de atribuirse a la conducta anterior (STS30/10/1995). Entendemos que todos los requisitos expuestos concurren en la situación expuesta, el Sr. Registrador a requerimiento del notario, expide la certificación preceptiva para el inicio del procedimiento de Ejecución Hipotecaria Extrajudicial haciendo constar todos los requisitos exigidos por el artículo 236.b del Reglamento hipotecario y realizando la correspondiente nota marginal del inicio de dicho procedimiento. No se entiende por lo tanto ahora su negativa a realizar la inscripción del dominio a favor de mi mandante cuando no manifestó reserva alguna en el momento de emitir la certificación y muy al contrario recogiendo en la misma expresamente su finalidad. Por último y en cuanto al segundo motivo de denegación, acompañamos (...) copia de la carta de pago acreditativa del pago del impuesto. Por lo expuesto, A la Dirección General de Registros y del Notariado solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha 29 de mayo de 2019 del Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Lepe y, en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción interesada.» IV Mediante escrito, de fecha 7 de agosto de 2019, el registrador titular de la Propiedad de Lepe, don José Carlos Roca García-Valdecasas, se ratificó en la nota de calificación del interino, ahora recurrida, emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 129, 254 y 256 de la Ley Hipotecaria; 1875 del Código Civil; 235 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1998, 30 enero y 20 de abril de 1999, 13 de diciembre de 2005, 10 de octubre de 2007 y 14 de julio de 2008. 1. En escritura de fecha 29 de julio de 1999 se formalizó un préstamo hipotecario, en cuya estipulación undécima se pactó la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución

extrajudicial regulado en el Reglamento Hipotecario. Mediante inscripción, de fecha 20 de septiembre de 1999, quedó inscrita y constituida dicha hipoteca, pero la citada estipulación undécima no fue inscrita, y así se hizo constar expresamente en la nota de despacho de igual fecha. Al margen de dicha inscripción 8.ª consta una nota marginal de fecha 5 de enero de 2012 relativa a la expedición de certificación de cargas «para unir al procedimiento extrajudicial iniciado» (...) «en reclamación del préstamo de la inscripción adjunta». En la referida certificación se incluye certificación literal de la inscripción 8.ª de hipoteca, de la cual resulta, como ya se ha dicho, que no consta inscrita la estipulación relativa al pacto de ejecución extrajudicial. Se da la circunstancia de que el registrador que inscribió la hipoteca denegando al pacto de ejecución extrajudicial en el año 1999 es el mismo que expide la certificación para la ejecución extrajudicial en el año 2012, pero distinto, como luego se verá, del que deniega la inscripción de la venta de la finca resultante de la ejecución extrajudicial de la hipoteca. Concluido dicho procedimiento extrajudicial con la tercera subasta, sin sujeción a tipo, de la finca hipotecada, se otorga escritura de venta de fecha 5 de septiembre de 2013, en la que como parte vendedora comparecen los dueños e hipotecantes de la finca, que la venden al titular de la hipoteca, ejecutante de ésta, y que resultó adjudicatario de la finca en la tercera subasta del procedimiento extrajudicial, por el mismo precio por el que se aprobó el remate a su favor. En dicha escritura se solicita la cancelación de las cargas registrales posteriores a la hipoteca ejecutada. Presentada a inscripción, el registrador interino, que es distinto del que inscribió la hipoteca y expidió la certificación para su ejecución, deniega los asientos interesados porque «no consta inscrito el pacto de ejecución extrajudicial, lo que a su vez implica que no esté inscrito el domicilio a efectos de notificaciones y la subasta consignados en dicho pacto». La entidad titular de la hipoteca, y adjudicataria de la finca hipotecada, y finalmente compradora, recurre alegando, en esencia, lo siguiente: – Que no hay obligación de que figure inscrito el pacto de ejecución extrajudicial «cuya inserción o no en el registro, no perjudica a terceros, siendo un pacto cuyos efectos quedan constreñidos a las partes intervinientes en la operación de préstamo» y por tanto «no vemos fundamento jurídico para denegar la inscripción en base a la no inscripción en el registro del referido pacto de ejecución extrajudicial». – E invoca la doctrina de los actos propios, diciendo que «no se entiende (...) ahora la negativa del registrador a realizar la inscripción del dominio (...) cuando no manifestó reserva alguna en el momento de emitir la certificación y muy al contrario reconociendo en la misma expresamente su finalidad». Además, como segundo defecto, el registrador señaló el de que «es necesario aportar la carta de pago del impuesto satisfecho que debe ser archivada en este Registro», ante lo cual, la recurrente expone en su recurso que «acompañamos al presente (...) copia de la carta de pago acreditativa del pago del impuesto». 2. En cuanto al primer defecto recurrido, cabe recordar que en la fecha en que se otorgó e inscribió la hipoteca que nos ocupa, (año 1999) la redacción del artículo 129 de la Ley Hipotecaria era la original publicada en 1946 y que tenía el siguiente tenor literal: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados, sujetando su ejercicio al procedimiento judicial sumario que se establece en el artículo ciento treinta y uno de esta Ley, sin que ninguno de sus trámites pueda ser alterado por convenio entre las partes. Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá válidamente pactarse un procedimiento ejecutivo extrajudicial para hacer efectiva la acción hipotecaria, el cual será aplicable, aun en el caso de que existan terceros, con arreglo a los trámites fijados en el Reglamento hipotecario». Sin embargo, nuestro Tribunal Supremo, ya desde su Sentencia de 4 de mayo de 1998, seguida por otras varias, como las de 30 enero y 20 de abril de 1999, 13 de diciembre de 2005, 10 de octubre de 2007 y 14 de julio de 2008, había declarado la inconstitucionalidad sobrevenida de la disposición contenida en el artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria, vigente con anterioridad a la promulgación de la Constitución de 1978, que acarrea la ineficacia de las normas reglamentarias de desarrollo contenidas en varios artículos del Reglamento Hipotecario. En concreto, en la Sentencia de 14 de julio de 2008 el Tribunal Supremo declara la nulidad del procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca a que se refería el recurso, así como las adjudicaciones que fueron consecuencia de la subasta celebrada, reiterando la doctrina sentada en la primera sentencia del año 1988, en base a los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) Esta Sala desde su sentencia de 4 de mayo de 1998, seguida por las de 30 enero y 20 abril 1999, 13 diciembre 2005 y 10 octubre 2007 ha declarado la inconstitucionalidad sobrevenida de la disposición contenida en el artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria, vigente con anterioridad a la promulgación de la Constitución de 1978, que acarrea la ineficacia de las normas reglamentarias de desarrollo contenidas en varios artículos del Reglamento Hipotecario, en cuanto dicha norma autorizaba la existencia de un procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria según el cual, con el mero acuerdo de las partes, quedaba excluida la intervención judicial en un procedimiento de ejecución de esencia y contenido puramente jurisdiccional. Por otro lado, la derogación se entendía producida de forma automática por vía de lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Derogatoria de la Constitución Española de 1978, según la cual «asimismo quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Constitución»; derogación que quedaba producida desde el momento de la entrada en vigor del texto constitucional sin perjuicio de que fueran los tribunales los que la declararan en cada caso a la hora de justificar la inaplicación de la norma inconstitucional. Como ya estableció el Tribunal Constitucional en su sentencia de Pleno núm. 4/1981, de 2 febrero, «la peculiaridad de las leyes preconstitucionales consiste, por lo que ahora interesa, en que la Constitución es una Ley superior –criterio jerárquico– y posterior –criterio temporal–. Y la coincidencia de este doble criterio da lugar –de una parte– a la inconstitucionalidad sobrevenida, y consiguiente invalidez, de las que se opongan a la Constitución, y –de otra– a su pérdida de vigencia a partir de la misma, para regular situaciones futuras, es decir, a su derogación». Se razonó en el sentido de que el «procedimiento extrajudicial» de ejecución hipotecaria, carece de tradición en España, antes de la promulgación del Código Civil e incluso posteriormente, pues había prevalecido, frente a una concepción de inspiración romana, favorecedora de la venta privada de la cosa pignorada, como facultad del acreedor, la tendencia germánica, recogida en el «Fuero Juzgo», que propiciaba, en todo caso, la ejecución judicial. Y se añade que los argumentos que emplea en su defensa el Real Decreto 290/1992, 27 marzo, no son atendibles, pues confiesa el Preámbulo, a las claras, que lo que se pretende «es desviar parte de las ejecuciones hipotecarias del cauce judicial», finalidad que no resulta compatible con la concepción constitucional de la ejecución, como poder reservado a la jurisdicción, sin que pueda oponerse a esta reserva la excepción de que tal ejecución tiene su origen en un contrato y en la voluntad específica de las partes de acudir al procedimiento cuestionado, puesto que no cabe disponer de las normas imperativas de Derecho público. La misma Sentencia señala que «razonada la derogación postconstitucional del artículo 129, párrafo segundo, de la vigente Ley Hipotecaria, huelga decir que los preceptos reglamentarios que traen causa del mismo siguen igual suerte al faltar el soporte legal que los explica, todo ello en virtud del principio de jerarquía normativa (art. 9.3 de la Constitución Española) y, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que prohíbe a los Jueces y Tribunales que apliquen preceptos contrarios a la Constitución o a la Ley o al principio de jerarquía normativa. Pero resulta, además, que en el caso se conculca, por las normas reglamentarias, el principio de legalidad que establece el invocado artículo 9 de la Constitución Española.». 3. Pues bien, bajo esa doctrina jurisprudencial consolidada en Sentencias del Tribunal

Supremo de 4 de mayo de 1998, seguida por otras posteriores citadas, que consideraba derogado, por inconstitucional, el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial, el registrador que inscribió en septiembre de 1999 la hipoteca que ahora nos ocupa denegó expresamente la inscripción del pacto sobre ejecución extrajudicial. Y la falta de inscripción de tal pacto se hizo constar claramente en la nota de despacho de la hipoteca y resultaba también con claridad de la certificación literal que se expidió a petición del notario que fue requerido para iniciar el procedimiento. Ello implica, dado el principio de inscripción constitutiva de la hipoteca, formulado, entre otros, en el artículo 1875 del Código Civil, que dicho procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial no podría en modo alguno ser utilizado, pues además de que su regulación se consideraba derogada por inconstitucional como acabamos de ver, el pacto que lo contemplaba no había sido objeto de inscripción. Así resulta de otros preceptos legales en los que queda plasmado el principio de inscripción constitutiva de la hipoteca, como por ejemplo el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, que desde su redacción en vigor desde el año 2001 (y por tanto, muy anterior al inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial que se produjo en el año 2011), ya establecía que «el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados [expresión aplicable tanto los procedimientos judiciales como, en su caso, a los extrajudiciales] sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita y, dado su carácter constitutivo, sobre la base de los extremos contenidos en el asiento respectivo». En consecuencia, no es posible acoger la alegación de la recurrente conforme a la cual no es necesario «que figure inscrito el pacto de ejecución extrajudicial cuya inserción o no en el registro, no perjudica a terceros, siendo un pacto cuyos efectos quedan constreñidos a las partes intervinientes en la operación de préstamo». Por ello, esta alegación de la recurrente ha de ser desestimada. Máxime cuando, además, se da la circunstancia de que con posterioridad a la hipoteca de la inscripción 8.ª, que es objeto de ejecución, constan como cargas posteriores, otra hipoteca de la inscripción 9.ª a favor del mismo titular y con el mismo rango que la 8.ª, y una anotación de embargo de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». Ambas cargas ya se hicieron constar en la certificación expedida. Además, del historial registral resultan otras cargas vigentes, en concreto, dos anotaciones de embargo que fueron practicadas con posterioridad a la expedición de dicha certificación y que por tanto no fueron incluidas en ella. Y a ninguna de estas cargas posteriores les es oponible un pacto de ejecución extrajudicial de una hipoteca anterior, cuando tal pacto que no consta inscrito, sino que fue expresamente denegada su inscripción. 4. También alega la recurrente que, aunque el pacto de ejecución extrajudicial no constara inscrito, sí fue emitida por el registrador la certificación solicitada por el notario para tramitar dicho procedimiento, y que, si el registrador no manifestó reserva alguna en aquel momento, la doctrina de los actos propios le impide denegar ahora la inscripción pretendida como consecuencia de dicho procedimiento tramitado. A este respecto hemos de tener en cuenta que, incluso aplicando hipotéticamente la normativa considerada derogada e inconstitucional por el Tribunal Supremo, resultaba que el artículo 236.a del Reglamento Hipotecario exigía al requirente entregar al notario, entre otros documentos, «la escritura de constitución de la hipoteca con nota de haberse inscrito». Y el artículo 236.b preveía que «el notario examinará el requerimiento y los documentos que lo acompañan y, si estima cumplidos todos los requisitos, solicitará del Registro de la Propiedad certificación comprensiva de los siguientes extremos: (...) 2.º Inserción literal de la inscripción de la hipoteca en los términos en que esté vigente». El artículo 236.c, señala que «si de la certificación registral no resultan obstáculos a la realización hipotecaria solicitada, el Notario practicará un requerimiento de pago al deudor (...) el requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél, resulte del Registro». Pues bien, en el presente caso, resulta que el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial se inició aportando al notario la escritura de constitución de la hipoteca con nota de no haberse inscrito, sino denegado, el pacto relativo a dicho procedimiento, por lo que no se cumplían los requisitos siquiera para que el notario solicitara la certificación registral para iniciar el procedimiento. Aun así, tras solicitar y obtener certificación literal, de la misma vuelve a resultar con claridad que tal pacto no consta inscrito, ni, por tanto, el domicilio pactado para efectuar requerimientos y notificaciones al deudor hipotecante en dicho procedimiento extrajudicial, ni el valor pactado para sacar la finca a subasta en dicho procedimiento extrajudicial. Ciertamente, lo más correcto hubiera sido que el registrador hubiera denegado la expedición (y la práctica de la consiguiente nota marginal) de la certificación específicamente solicitada para iniciar un procedimiento de ejecución extrajudicial en virtud de un pacto no inscrito (cuando el requisito de la inscripción es, recordemos, constitutivo) y conforme a una normativa, recordemos, considerada por el Tribunal Supremo como derogada por inconstitucional. Pero en todo caso la expedición de la certificación en sí misma considerada, que además no contenía error alguno, pues era literal, no produce ni puede producir el efecto de sanar la falta de inscripción del pacto de ejecución hipotecaria extrajudicial. Además, como decía el artículo 236.c del Reglamento Hipotecario, el notario sólo debía continuar el procedimiento y efectuar los requerimientos y demás trámites «si de la certificación registral no resultan obstáculos a la realización hipotecaria solicitada», y es claro que no constando inscrito el pacto de ejecución hipotecaria extrajudicial, tal procedimiento no podía ser utilizado, tanto si sólo se pretendía la producción de efectos entre las partes que lo pactaron, como si (con mayor motivo aún) hubiera terceros potencialmente afectados, como efectivamente había, pues de la certificación resultaba la existencia de una anotación de embargo posterior a la hipoteca. En consecuencia, todo el procedimiento extrajudicial tramitado estaba viciado de origen, y no podía producir ningún efecto, ni entre partes, ni menos aún, frente a terceros. En el presente caso se da la circunstancia de que la escritura de venta de la finca al adjudicatario en la subasta, con la que culmina el procedimiento de ejecución extrajudicial, está otorgada como parte vendedora por los deudores hipotecantes que intervienen en su propio nombre y derecho. Y con tal dato, podría pensarse que tal venta, en tanto que otorgada y consentida por el titular registral de la finca, podría producir plenos efectos por sí misma desvinculada de la hipoteca y de la posterior ejecución hipotecaria de la que trae causa, y ser inscrita la transmisión aunque se denegara la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca ejecutada. Pero esta hipótesis ha de ser descartada, pues no es posible desvincular la escritura de compraventa respecto de la hipoteca y ejecución hipotecaria extrajudicial de la que trae causa. En efecto, el artículo 236.l del Reglamento Hipotecario establecía que «verificado el remate o la adjudicación y consignado, en su caso, el precio, se procederá a la protocolización del acta y al otorgamiento de la escritura pública por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona designada conforme al artículo 234» y que «en la escritura se harán constar los trámites y diligencias esenciales practicados (...)». Por tanto, en este contexto, el otorgamiento de la escritura de compraventa no es sino un trámite más, aun siendo el último y definitivo, de un procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial que, por las razones ya expuestas, no debió legalmente iniciarse y que por tanto resulta viciado y sin efecto en todos sus trámites, incluido el último del otorgamiento de la escritura de venta. 5. Tampoco cabe estimar el argumento de la recurrente relativo a la doctrina de los actos propios, por varios motivos: En primer lugar, porque no cabe hablar de «actos propios» cuando, como es el caso, el registrador que deniega la inscripción de la compraventa ahora presentada no es el mismo que el que emitió la certificación solicitada por el notario para el inicio del procedimiento extrajudicial. Pero, sobre todo,

porque como es doctrina constante y reiterada de este Centro Directivo, la primacía del principio de legalidad impone que ningún registrador puede quedar vinculado por actos u omisiones propios, y menos aún, de otros registradores distintos. Y finalmente, como ya se ha indicado, porque la expedición de aquella certificación no produce ni puede producir el efecto de sanar la falta de inscripción –constitutiva, además– del pacto de ejecución hipotecaria extrajudicial. En consecuencia, el recurso, en cuanto al primero defecto recurrido, ha de ser desestimado, recordando a la recurrente que así como la venta de la finca a su favor no es inscribible, tampoco lo es la cancelación de la hipoteca que la motivó, ni las cargas posteriores, y por tanto, sigue teniendo a su disposición la posibilidad de ejecutar la acción hipotecaria por el pertinente procedimiento judicial, con plenitud de garantías y efectos, y entre ellos, con plena posibilidad de obtener, cuando proceda, la cancelación las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta. 6. Igual suerte desfavorable ha de correr el recurso en cuanto al segundo de los defectos, que se refería a la falta de aportación de la carta de pago del impuesto. La recurrente alega que acompaña a su escrito de recurso copia de la carta de pago acreditativa del pago del impuesto. Conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir», a lo que el artículo 256 añade que «las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos o contratos sujetos a inscripción se presentarán y quedarán archivadas en el Registro». Por tanto, este segundo defecto señalado por el registrador también ha de ser confirmado, resultando, además de aplicación, el artículo 326, que obliga a rechazar cualquier pretensión basada, como es el caso, «en documentos no presentados en tiempo y forma» ante el registrador para ser calificados por éste. 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, 20 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16284.pdf>

- R. 20-09-2019.- R.P. Terrasa N.º 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES O RESOLUCIÓN JUDICIAL.** Decretada en sentencia firme la nulidad de una sociedad y la apertura de su liquidación, se presenta testimonio de la sentencia y se solicita la cancelación de las inscripciones de compraventa de esta sociedad a un tercero, de la hipoteca constituida por este y de un decreto de adjudicación (dictado al parecer en ejecución de la hipoteca). Dice la Dirección: «En el presente expediente ha quedado acreditada tanto la declaración judicial de la nulidad de la mercantil que fue titular del bien como la existencia de negocios posteriores que han sido debidamente inscritos, cuyos titulares no han sido parte del procedimiento judicial y, por tanto, no se dicta mandamiento judicial alguno en relación a la cancelación de las correlativas inscripciones registrales. De esta manera y en aplicación de lo dispuesto en los arts. 1, 20 y 38 LH debe procederse a la desestimación del recurso». R. 20.09.2019 (Editorial Amao, S.L., contra Registro de la Propiedad de Terrasa-2) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 20 de septiembre 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 Terrasa n.º 2, por la que se deniega cancelación de inscripciones de compraventa, hipoteca y adjudicación judicial en virtud de una instancia. En el recurso interpuesto por don L. C. M., en nombre y representación de la sociedad «Editorial Amao, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Terrasa número 2, don José Luis Hernández Alonso, por la que se deniega cancelación de inscripciones de compraventa, hipoteca y adjudicación judicial en virtud de una instancia. Hechos I Mediante una instancia suscrita por don L. C. M., en nombre y representación de la «Editorial Amao, S.L.», se solicitaba la anulación de las inscripciones de compraventa entre dicha sociedad y don J. R. T., una inscripción de hipoteca a favor de «Caixa Terrasa» y un decreto de adjudicación. Junto con dicha instancia, se acompaña de testimonio notarial de sentencia dictada por el Juzgado Mercantil número 11 de Barcelona en el seno del procedimiento número 157/2018, por la que se declaraba la nulidad de la entidad «Editorial Amao, S.L.» así como la apertura de la fase de liquidación de la misma. II Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Terrasa número, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad N.º 2 de Terrasa. Jose Luis Hernández Alonso, Registrador de la Propiedad de Terrasa número dos, tras calificar el documento presentado en esta oficina con el número 2023 del diario 65, una vez ha caducado el asiento previo, procedo a la calificación de la instancia y deniego su inscripción y pongo de manifiesto los motivos que la impiden y su justificación jurídica: Hechos.–En escrito presentado en este Registro el día 24 de Enero de 2019 se solicita, sobre la finca 3.813 de la sección tercera de Terrasa, la anulación de las inscripciones: – Compraventa entre Editorial Amao, S.L. y don J. R. T. – La inscripción de la hipoteca a favor de la entidad Caixa Terrasa. – Decreto de adjudicación. Se advierte que para proceder a la cancelación de las inscripciones solicitada en el precedente documento, se debería seguir procedimiento en el que se ordene la misma en resolución judicial firme. Artículo 38 de la Ley Hipotecaria, siendo demandados los titulares registrales de la finca y el Juzgado, en resolución firme, debe ordenar la cancelación de los asientos respectivos. Se les recuerda que la inscripción de la titularidad actual en el Registro se produjo por resolución judicial firme del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Terrasa en procedimiento de ejecución hipotecaria número 302/2012, que es firme y no recurrido y el Registro se limitó a cumplir el mandamiento judicial. Se advierte que la finca 3.813 de la sección tercera de Terrasa no consta inscrita a favor de ninguna entidad bancaria, sino que consta inscrita a nombre de la entidad a favor de la cual indicó el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Terrasa en procedimiento de ejecución hipotecaria número 302/2012, que es firme. Se recuerda también que han existido dos recursos a la Dirección General de los Registros y del Notariado resueltos en fecha trece de Septiembre de dos mil dieciocho, que son desestimatorios, y una calificación sustitoria [sic] resuelta el día seis de Noviembre de dos mil dieciocho por doña Beatriz Sánchez Hernández, Registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Llobregat número dos, confirmando la calificación negativa emitida por este Registro, todo ello en relación a la escritura de compraventa autorizada por la Notario de Sabadell doña Marta Navarro Redondo el día veinticuatro de Agosto del año dos mil quince número de protocolo 1044/2015. La sentencia del Juzgado declarando la nulidad de la sociedad Editorial Amao, S.L., corresponde presentarla en el Registro Mercantil, y producirá los efectos relativos a la liquidación social. Pero no puede producir la cancelación de asientos en que intervienen personas o entidades que no ha sido demandadas y por ello no existe resolución judicial firme que ordene la cancelación de los asientos registrales, que como indica la Ley Hipotecaria en

su artículo 1: Los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Este defecto tiene el carácter de insubsanable. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 18,19,19 bis de la Ley Hipotecaria y 97 a 102 del Reglamento Hipotecario, y Ley Hipotecaria: Artículo 1. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Artículo 38. A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se establezca demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero. En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento. Cuando se persigan bienes hipotecarios que hayan pasado a ser propiedad de un tercer poseedor, se procederá con arreglo a lo dispuesto en los artículos 134 y concordantes de esta Ley. Las mismas reglas se observarán cuando, después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los números 2.º y 3.º del artículo 42, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor. Ley de Enjuiciamiento Civil Artículo 524. 1. La ejecución provisional se instará por demanda o simple solicitud, según lo dispuesto en el artículo 549 de la presente ley. 2. La ejecución provisional de sentencias de condena, que no sean firmes, se despachará y llevará a cabo, del mismo modo que la ejecución ordinaria, por el tribunal competente para la primera instancia. 3. En la ejecución provisional de las sentencias de condena, las partes dispondrán de los mismos derechos y facultades procesales que en la ordinaria. 4. Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos. 5. La ejecución provisional de las sentencias en las que se tutelen derechos fundamentales tendrá carácter preferente. Resolución: Denegar la práctica de la cancelación de las inscripciones solicitada, en virtud de lo anteriormente expuesto. – La anterior calificación registral negativa podrá (...) Terrassa, a dieciséis de Mayo de dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible) Fdo: José Luis Hernández Alonso.» III Contra la anterior nota de calificación, don L. C. M., en nombre y representación de la sociedad «Editorial Amao, S.L.», interpuso recurso el día 2 de julio de 2019 en el que indicaba lo siguiente: «Hechos Primero.–El Juzgado 11 de lo Mercantil de Barcelona, con fecha 17 de diciembre del 2018 dictó sentencia, (...) anulando la sociedad Editorial Amao, S.L por haber sido constituida ilegalmente, al no haber concurrido a ella dos de los socios. Es decir que fueron nunca socios, ni asistieron a su constitución. Segundo.–El juzgado dictó sentencia a la luz de la documentación presentada, y al entender que ciertamente esa entidad no se podía tenerse por constituida, porque la ley determina que cuando dos de los socios no concurren a su fundación es nula radicalmente. Tercero.–Presentada la sentencia ante el registro 2 de Terrassa, nos encontramos con la negativa del registro a inscribir la sentencia firme en base a los argumentos que estimo convenientes y que luego examinaremos. Cuarto.–Esta parte cree, que existe una discriminación, y desigualdad al examinar los hechos por parte del registro 2 de Terrassa, pues las sentencias firmes deben cumplirse, y sus razonamientos debió explicar motivadamente, porque no puede cumplir con la sentencia del Juzgado de lo Mercantil 11 y si lo hizo con la sentencia del Juzgado de primera Instancia 5 de Terrassa. Esta parte cree que muchas de la administración, tratan de proteger a la banca, más que al ciudadano. Dicho todo ello con el debido respeto. Como alguien dijo no hace mucho, hablando de los desahucios, “que habría una gran crisis, si los bancos perdían las propiedades” ¿Y la gente? ¿Qué debe hacer? ¿Irse a la calle? Eso lo que sucede, lamentablemente. Esta la problemática que estamos teniendo, y nadie hace nada, la Justicia porque es la Justicia, el Gobierno porque no tiene presupuesto, y quien paga son las personas. dicho todo con el debido respeto. Fundamentos jurídicos. Primero.–Tenemos dos sentencias firmes, y debemos examinar que dice la ley al respecto, y que dice la jurisprudencia. Porque el registro indica que no se puede cumplir, al negarse a inscribirla, y la ley dice que una sentencia firme no puede dejar de ejecutar en sus propios términos. Una de las argumentaciones del registro 2 es la siguiente: “Se advierte que para proceder a la cancelación de las inscripciones solicitada en el precedente documento, se debería seguir procedimiento en el que se ordene la misma en resolución judicial firme Artículo 38 de la Ley Hipotecaria, siendo demandados los titulares registrales de la finca y el Juzgado, en resolución firme, debe ordenar la cancelación de los asientos respectivos.” Estamos de acuerdo que la resolución firme debe ser obedecida en sus propios términos. Pues bien, ¿Qué dice la Sentencia? Que la Editorial Amao, S.L. fue nula su constitución [sic], es decir: no existe, ni existió, porque no comparecieron dos de los socios. Por lo tanto, hay registrada en el Registro una compra venta, de una entidad que no está constituida, por nulidad radical, y debe ser anulada, porque la sentencia firme dice que es nula la sociedad. De no anular la compra venta inscrita en el registro, está perjudicando, a los que no comparecieron en la constitución de la sociedad. En cuanto a lo que manifiesta que deben ser demandados los titulares registrales, la sentencia indica, que no hay titulares registrales válidos, pues la nulidad afecta a todos los bienes que adquirieron con posterioridad ese inmueble. Es decir, la Editorial Amao, S.L. es nula de pleno derecho y radical, por lo tanto la compraventa es nula, pues la sentencia retrotrae las actuaciones al momento anterior a su constitución., porque no fue válida, y su nulidad afecta a terceros. Esta parte no comparte el razonamiento del registrador 2 de Terrassa, pues lo que viene a decir, es, que hay que demandar a los titulares, eso significa que según el Registro la sentencia firme, no sirve, puesto que quiere someter la sentencia al criterio de los titulares, cuando según la sentencia no los hay de forma legal. Al entender de esta parte el registrado debe cumplir la sentencia y anular la compraventa entre Editorial Amao, S.L y D. J. R. T., y cada uno debe asumir su responsabilidad. Si no es así, de nada sirve acudir a la justicia para luego determinar que según que sentencias no se

pueden cumplir. Es decir la sentencia pierde su eficacia, y hay que recordar que las sentencias estimatorias producen efectos erga omnes, es decir, no sólo frente a quienes fueron parte en el proceso sino también frente a sujetos que no lo hayan sido. Por otro lado, Esta parte solicito al juzgado 5 de Terrassa, anulara la ejecución debido a la sentencia del juzgado 11 de lo Mercantil. So [sic] solicitó con fecha 18 febrero del 2019 ante el Juzgado, véase documento 3. El Juzgado respondió en la Diligencia de fecha 19 de febrero del 2019, donde dice: “El anterior escrito presentado en fecha 18/02/19 por el/la Procurador/a A. L. S. en nombre y representación de L. C. M., queda incorporado al procedimiento, Al haber perdido este Juzgado toda competencia sobre los autos al hallarse los mismos en la Audiencia Provincial de Barcelona, una vez vuelvan de la superioridad se acordará lo procedente.” (...) Por lo tanto esta parte, que como mínimo hay que esperar haber [sic] que dicta en su momento el Juzgado 5 de Terrassa, y mientras debe realizarse una anotación preventiva, hasta que se resuelva con firmeza lo presentado ante el juzgado 5 de primera instancia de Terrassa. Ya que si el registro permite un registro más al banco ejecutor, y luego los juzgados reconocen que debe ser anulado el registro y la compraventa entre Amao, S.L y D. J. R. T., pues crearla unos problemas muy difícil o imposible de reparación, con el consiguiente daño y perjuicio. Por lo cual le ruego se ponga anotación preventiva, hasta que haya sentencia firme, sobre lo planteado en el juzgado 5 de Terrassa sobre la sentencia firme del juzgado de lo mercantil 11 de Barcelona. Segundo.—Al entender de esta parte la única sentencia firme que puede ser aplicada y obedecida, es la del Juzgado 11 de lo Mercantil de Barcelona, por la sencilla razón que esta retrotrae las actuaciones al momento anterior a su constitución, es decir antes del 23 de diciembre del 2002, todo lo que se firmó posteriormente es nulo, porque no fue constituida legalmente. Y el juzgado sentenció. Y si el registro dice que no, y que prevalecen las transmisiones posteriores, entonces no se somete a la sentencia, y la rechaza, pues la Sentencia anula la sociedad, porque en realidad no fue constituida. ¿Cómo puede el registrador dar por válido, lo que la sentencia anuló? Pues es muy específica, cuando dice: “declaro la nulidad de la sociedad Editorial Amao, S.L” La estimación de la demanda de una Sociedad determina la anulación de los contratos celebrados con posterioridad. Cualquiera que sea la causa por la que la nulidad se produzca, los efectos de la nulidad del acuerdo se retrotraen al momento en el que el acuerdo se dictó, son efectos ex tunc. Por consiguiente, a estos efectos no existe diferencia en función de que se trate de acuerdos nulos o simplemente anulables. Si la anulación prospera debe conducir a privar completamente de su eficacia al acuerdo. Tercero.—La ley hipotecaria artículo 14 dice: “Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, con la sola excepción de lo ordenado en el párrafo siguiente.” Así encontramos en diferentes artículos de la ley Hipotecaria y el reglamento, que las sentencias firmes deben cumplirse. Artículo 204. Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse, también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos: – 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo. Tanto la ley Hipotecaria, como el Reglamento Hipotecario, como al Ley de enjuiciamiento civil y etc., indica que la sentencia [sic] firmes deben ser cumplidas en cualquier materia que se dicte. Reglamento Hipotecario. Artículo 10. Las resoluciones judiciales que deben inscribirse conforme a lo dispuesto en el número cuarto del artículo segundo de la Ley, no son sólo las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes o modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto a la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una u otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante. Ley Hipotecaria. Artículo 2. En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Cuarto.—Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. La ley es clara, y no deja lugar para interpretaciones extrañas, que A veces se pueden buscar, con el fin de beneficiar a unos y perjudicar a otros, dicho con el debido respeto. Así el reglamento hipotecario en el Artículo 198, dice: “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.” Quinto.—El Registro 2 sigue diciendo: “Se advierte que la finca 3.813 de la sección tercera de Terrassa no consta inscrita a favor de ninguna entidad bancaria, sino que consta inscrita a nombre de la entidad a favor de la cual indicó el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Terrassa en procedimiento de ejecución hipotecaria número 302/2012, que es firme. En seste [sic] sentido debemos decir, que el inmueble en cuestión no pertenece a decreto inscrito en el registro, porque GAT GENCAT la vendió en escritura pública al BBVA, la cual no consiguió inscribirla, por lo tanto GAT GENCAT, no puede hacer nada con el inmueble, porque no es suyo, y uno no puede disponer lo que es suyo. Y el BBVA tampoco puede disponer del inmueble, porque entre otras muchas cosas, no ha pagado los impuestos que le exigía el Juzgado 5 de Terrassa, y por no haber subsanado los defectos que le exigió el registro 2 de Terrassa. El decreto inscrito, fue inscrito de forma ilegal, pues el registro se lo denegó reiteradamente, y lo inscribió junto a la escritura de compraventa del BBVA, y una cosa extraña, es que la escritura no pudo ser inscrita, y se anuló su inscripción, y no anularon el decreto, esta parte cree, que debió el registro 2 de Terrassa, anular el decreto, pues si el decreto fue inscrito por causa de la escritura que presente el BBVA junto al Decreto de GAT GENCAT, y se inscribió al amparo de la ley Hipotecaria artículo 34 como comprador de Buena fe, y luego fue anulada y no se inscribió, debió el registro anular el decreto y dejarlo sin efecto. aun cuando fuera firme, pues el decreto no cumplía los requisitos marcados de la [sic] por la Ley. por ello es de extrañar que el Registro 2 inscribiera el decreto diciendo que es firme y ahora rechaza la sentencia firme del Juzgado 11 de lo Mercantil, no se comprende. Por otro lado es de difícil comprensión, la alusión que hace el registrador 2 de Terrassa, cuando alude que hubo dos recursos resueltos con anterioridad, habría que preguntar al registrado con el merecido respeto, sin en esos recursos, si en esos recursos se aportó alguna sentencia judicial. Porque la sentencia que se aportó, en el presente recurso es de fecha 17 de diciembre del 2018, y el registrador está mencionando recursos del 2015, por favor, no se puedo resolver el presente recurso, porque no había sentencia. Sexto.—Otro de los argumentos utilizados por el Registro 2, es que la sentencia no ordena la cancelación de los asientos. Sin embargo al leer la sentencia dice: “declaro la nulidad de la sociedad Editorial Amao, S.L” Cuando una sociedad es anulada por el juzgado, en base a que dos de los socios no la constituyeron, está declarando la nulidad desde su constitución, pues si

así no fuera, es decir si la anulación se decretara a partir de la sentencia, y todo lo firmado fuera válido, estaría perjudicando enormemente y sabiendas haciendo partícipe a las entidades [sic] que han denunciado que no han participado. Si una sociedad es nula porque falta alguno de los elementos esenciales del contrato para su validez (consentimiento, objeto, causa, capacidad), debe entenderse que es nula desde el principio (efectos retroactivos de la nulidad art. 1303 CC) y, por lo tanto, todos los contratos celebrados por la sociedad con terceros, desde su nacimiento, son nulos. Séptimo.—Por último cabe decir, que una sentencia firme debe ser cumplida, este registrada o no en el Registro Mercantil, aunque se ha solicitado y debido a que hay que nombrar al liquidador por el Juzgado, no se ha realizado, pero esta parte está en espera de dicho auto. Por cual respetuosamente a la Dirección General del Registro y el notariado solicito: Tenga a bien recibir el presente escrito, junto con los documentos que se acompañan y en mérito de lo alegado acuerde anular la inscripción de contrato de compraventa entre Editorial Amao, S.L. y D. J. R. T., así como el decreto de adjudicación, a GAT GENCAT y anular la compra venta mencionado en base a la sentencia del Juzgado 11 de lo mercantil de Barcelona, que se aportó al registro 2 de Terrassa. Solicitud anotación preventiva. Que como el juzgado 5 de Terrassa, en la Diligencia que se ha aportado indica que cuando devuelvan los autos del tribunal superior, se decidirá lo que estime conveniente, y esa decisión que tome el juzgado, puede afectar directamente a esa inscripción, se solicita la anotación preventiva que indica la ley. por lo tanto se solicita la anotación preventiva de la sentencia aportada al Registro 2 de Terrassa, (...). Artículo 42 de la Ley Hipotecaria. Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: – 1.º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. – 2.º El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor. – 3.º El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil. – Artículo 43. – En el caso del número 1.º del artículo anterior no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador.» IV El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 16 de julio de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 140.1.ª del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero y 13 de marzo de 2015 y 19 de noviembre de 2015. 1. Se discute en el presente expediente si procede cancelar tres inscripciones de compraventa, hipoteca y adjudicación judicial aportando un testimonio de una Sentencia que declara la nulidad y por tanto la liquidación de una sociedad que fue titular de la finca registral 3813 de la Sección Tercera del Registro de la Propiedad de Terrassa número 2. Son hechos relevantes del presente expediente: – Que el día 24 de enero de 2019 fue presentado en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 2 escrito emitido por don L. C. M., en representación de la entidad «Editorial Amao, S.L.», quien solicita, sobre la finca 3.813 de la Sección Tercera de Terrassa, la anulación de las siguientes inscripciones: a) compraventa entre «Editorial Amao, S.L.» y don J. R. T.; b) la inscripción de la hipoteca a favor de la entidad «Caixa Terrassa», y c) decreto de adjudicación. – Justifica dicha solicitud adjuntando testimonio notarial de la sentencia dictada por el Juzgado de lo Mercantil número once de Barcelona en procedimiento ordinario (impugnación acuerdos sociales artículo 249.1.3), autos 157/2018 -3, en la que se declara la nulidad de la entidad Editorial Arnao, S.L. y ordena la apertura de la liquidación, y fotocopia de la escritura autorizada por el Notario de Sabadell don Joan Bosch Boada el día veinte de Marzo de dos mil seis, escritura de compraventa de don Juan Ramos Torres a favor de la entidad Editorial Amao, S.L.. – Dicho escrito fue contestado mediante oficio, de fecha 4 de febrero de 2019, indicándole la suspensión de la calificación del documento por estar pendiente de inscripción un documento presentado previamente en virtud de los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria. – El día 11 de febrero de 2019 se presentó en el referido Registro de la Propiedad nuevo escrito emitido por don L. C. M., en representación de la entidad «Editorial Amao, S.L.» quien solicita nuevamente la anulación de las inscripciones solicitadas anteriormente de la finca 3.813 de la Sección Tercera de Terrassa. – Dicho escrito fue contestado mediante oficio, de fecha 25 de febrero de 2019, indicándole nuevamente la suspensión de la calificación del documento por estar pendiente de inscripción un documento presentado previamente, cancelación de hipoteca, en virtud de los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria, advirtiéndole que para proceder a la cancelación de las inscripciones solicitada se debería seguir procedimiento en el que se ordene la misma en resolución judicial firme. – El día 14 de marzo de 2019 se presenta nuevo escrito emitido por don L. C. M., en representación de la entidad «Editorial Amao, S.L.», en el que manifiesta tener por rechazadas todas y cada una de las argumentaciones del Registro. – Dicho escrito fue contestado mediante oficio, de fecha 20 de marzo de 2019, reiterando la suspensión de la calificación del documento por estar pendiente de inscripción un documento presentado previamente, cancelación de hipoteca, en virtud de los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria, advirtiéndole nuevamente que para proceder a la cancelación de las inscripciones solicitada se debería seguir procedimiento en el que se ordene la misma en resolución judicial firme. – El día 16 de mayo de 2019, una vez vencido el asiento de presentación del documento presentado previamente sobre la finca 3.813 de la Sección Tercera del Registro de la Propiedad de Terrassa número 2, se procedió a la calificación de los escritos presentados, procediéndose a la denegación de la práctica de las cancelaciones solicitadas, indicándoles que para practicarlas se debería seguir procedimiento en el que se ordene la misma en resolución judicial firme siendo demandados los titulares registrales de la finca y el Juzgado en resolución firme debe ordenar la cancelación de los asientos respectivos; y a su vez se advierte que la inscripción de la titularidad actual en el Registro se produjo por resolución judicial firme del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Terrassa en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 302/2012, que es firme y no recurrido y el Registro se limitó a trasladar tabularmente el mandamiento judicial. 2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. En efecto, las exigencias del principio de tracto

sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral, sin que pueda alegarse en contra, la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues si bien es cierto que los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la resolución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna. Esta exigencia impide, en el ámbito registral, practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular o que este directamente o a través de sus órganos de administración y representación haya sido parte en el procedimiento de que se trata. De ahí que, en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro. Como recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, «la fundamental función calificadora del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)». 3. En el presente expediente ha quedado acreditada tanto la declaración judicial de la nulidad de la mercantil que fue titular del bien como la existencia de negocios posteriores que han sido debidamente inscritos, cuyos titulares no han sido parte del procedimiento judicial y, por tanto, no se dicta mandamiento judicial alguno en relación a la cancelación de las correlativas inscripciones registrales. De esta manera y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria debe procederse a la desestimación del presente recurso. 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, 20 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16285.pdf>

- R. 23-09-2019.- R.P. Villacarrillo.- **HERENCIA: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.** Se trata de una ejecución de hipoteca seguida contra la herencia yacente del titular registral. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores, en el sentido de que «toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790 y ss. LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente». La Dirección reitera también su doctrina sobre las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, que solo pueden ser objeto de anotación preventiva mientras no transcurran los plazos para la acción de rescisión según el propio órgano judicial. 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, ver R. 04.04.2013. Sobre resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, se reitera también la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019). R. 23.09.2019 (Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Villacarrillo) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 23 de septiembre 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 Villacarrillo, por la que se deniega la inscripción de un decreto de ejecución hipotecaria, junto con mandamiento de cancelación, por la que se adjudicaba una finca. En el recurso interpuesto por don J. M. V., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villacarrillo, don Francisco Manuel Galán Quesada, por la que se deniega la inscripción de un decreto de ejecución hipotecaria, junto con mandamiento de cancelación, por la que se adjudicaba una finca. Hechos I En el decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villacarrillo el día 12 de septiembre de 2017, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 660/2013, se adjudicó la finca registral número 14.593 de Villacarrillo, propiedad de don M. A. M. M. y doña A. O. R., a la entidad «Neisur Activos Inmobiliarios, S.L.», actualmente «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.». II Presentado dicho decreto de adjudicación, junto con diligencia adicional, de fecha 3 de abril de 2019, dictada por el referido Juzgado, en el Registro de la Propiedad de Villacarrillo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Francisco Manuel Galán Quesada, registrador de la Propiedad de Villacarrillo, perteneciente al Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Calificado el precedente documento, Decreto númefro [sic] 139/2017 de fecha doce de Septiembre de dos mil diecisiete, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 660/2013, por don A. G. C., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villacarrillo; junto con mandamiento de cancelación expedido en Villacarrillo, el trece de Diciembre de dos mil diecisiete, por el Letrado de la Administración de Justicia de referido Juzgado; de instancia suscrita en Córdoba, el día cinco de Febrero de dos mil dieciocho, por doña M. C. A. S., en representación de la mercantil Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U., con firma legitimada por el Notario de Córdoba, don Montero Pérez Barquero, el día seis de Febrero de dos mil dieciocho, indicando la libertad de arrendamientos de la finca, y diligencias de ordenación de fechas diez de mayo y cinco de septiembre de dos mil dieciocho y cuatro de abril de dos mil diecinueve; presentados el nueve de Abril del año dos mil diecinueve, bajo el asiento número 1570, del Diario 171, el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación desfavorable del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, deniego la práctica de la anotación preventiva de embargo ordenada en el

mismo, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: No es posible la práctica de la inscripción del decreto de adjudicación ni, consecuentemente, la de las cancelaciones ordenadas en el mandamiento expedido al efecto, por no constar haberse nombrado un administrador judicial a la herencia yacente del deudor fallecido, Don M. A. M. M. Ello porque, según resulta del título y de las diligencias anteriormente expresadas, dicho Sr. falleció sin haber otorgado testamento, desconociéndose la identidad de sus herederos y sin que se acredite haberse personado en el procedimiento ningún interesado en dicha herencia, como heredero o en otro concepto, sin que pueda admitirse que la citación por edictos a su esposa (codeudora solidaria en el crédito hipotecario), quien no ha comparecido, valga para obviar la necesidad de nombrar tal administrador judicial. Este defecto, por su naturaleza, se estima insubsanable. Por otra parte, no habiendo comparecido en el procedimiento la deudora, Doña A. O. R., es preciso que se acredite el transcurso de los plazos para la rescisión del auto dictado en rebeldía de la ejecutada, en los términos que luego se expresarán. Defecto que se considera subsanable. Fundamentos de Derecho: Primero. De conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”. Tratándose de documentos judiciales, el principio hipotecario de tracto sucesivo, enunciado en dicho precepto, no es sino expresión del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, consagrado en el artículo 24 de la Constitución. Así, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de marzo y 6 de junio del 2000 y 2 de febrero de 2005, entre otras. Por su parte, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, relativo a la calificación de procedimientos de ejecución hipotecaria, determina que: “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...”. En cuanto a la necesidad de que del título resulte que la demanda y el requerimiento de pago se han dirigido contra quien como interesado ostente algún derecho en la herencia yacente –como heredero o en otro concepto– y que por la Autoridad Judicial se haya considerado suficiente tal legitimación, debe estarse a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, emanada, entre otras, de las resoluciones de 27 de julio y 19 de agosto de 2010. En ellas, el centro directivo ha matizado que la exigencia de nombramiento de un administrador judicial a dicha herencia yacente –conforme al artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– debe limitarse a aquellos casos en que “el llamamiento a los herederos es puramente genérico” por lo que concluye que “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 contra los posibles herederos, cabe exigir el nombramiento de un administrador judicial”. Téngase en cuenta el hecho de ser necesaria la personación efectiva en el procedimiento de, al menos, alguno de los interesados en la herencia. En tal sentido, es conveniente citar la resolución de dicho centro directivo de 9 de julio pasado, cuyos fundamentos jurídicos tercero y cuarto se expresan en los siguientes términos: “En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse, bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los ‘Vistos’). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye, por tanto –en los supuestos de herencia yacente–, gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia. 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. Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime conveniente (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.). Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la citada Sentencia, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de Primera Instancia a través de su publicación en el ‘Boletín Oficial del Estado’ requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio. 4. Conforme a la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los ‘Vistos’), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. 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 no exigir el nombramiento de administrador judicial en los casos en los que se ha verificado el emplazamiento a alguna persona determinada y que reúna la consideración de posible llamado a la herencia...”. Por tanto, procede denegar la inscripción en el presente caso, en que no consta haberse personado en el procedimiento ningún interesado a la herencia del deudor ejecutado y sin que pueda admitirse la citación por edictos a la viuda, quien tampoco ha comparecido, dado –además– que tratándose de una ejecución hipotecaria de un bien ganancial y en virtud de una deuda solidaria de ambos cónyuges (tal y como resulta de la estipulación C), apartado I, de la escritura inscrita), podría apreciarse un interés contrapuesto entre la dicha Sra. (codeudora) y la masa hereditaria del difunto. En definitiva, no habiéndose personado en el procedimiento ningún interesado a la herencia yacente de Don M. A. M., ni tampoco el cónyuge viudo; no existiendo testamento otorgado por el causante y siendo, por tanto, el llamamiento a sus herederos puramente genérico, procede denegar la inscripción por no haberse nombrado administrador judicial a la herencia yacente, en virtud de los fundamentos jurídicos expresados. Segundo. Por lo demás, cabe destacar, dada la falta de comparecencia en el procedimiento de Doña A. O. R., que no resulta del título el transcurso de los plazos a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a los efectos de lo dispuesto en su artículo 524.4. En tal sentido, téngase en cuenta la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de septiembre de 2015: “Dictada la sentencia en rebeldía procesal de la sociedad demandada, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: ‘Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitarla acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos’. Es decir, aun cuando se hubiese acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el ‘Vistos’) según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa. En el mandamiento y sentencia presentados a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos; por otra parte, dadas las fechas de la sentencia, y de su presentación en el Registro y calificación, tampoco ha transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de fuerza mayor. Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva”. Por todo ello, dado el carácter insubsanable del primero de los defectos advertidos, procede denegar la inscripción del título, en los términos expresados. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) Villacarrillo, 6 de Mayo de 2019.–El registrador (firma ilegible) Fdo.: Francisco Manuel Galán Quesada.» III Contra la anterior nota de calificación, don J. M. V., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.», interpuso recurso el día 24 de junio de 2019 en el que exponía lo siguiente: «Resolución.–El registrador de la propiedad de Villacarrillo, por nota de calificación de fecha 6 de mayo de 2019, deniega la inscripción del decreto de adjudicación dictado por el juzgado de primera instancia n.º 1 de Villacarrillo con fecha 12 de septiembre de 2017, en la ejecución hipotecaria 660/2013, sobre la finca propiedad número 14.593, (...) propiedad de Don M. A. M. y Doña A. O. R., por considerar como requisito insubsanable falta de nombramiento de administrador judicial sobre la herencia yacente del fallecido don M. A., y en consecuencia también denegó la inscripción del mandamiento de cancelación de cargas de 13-12-2017. Por otro lado considera subsanable, la falta de acreditación el plazo de ejercicio de la acción de rescisión, dado que no se acredita que respecto de Doña A. O., declarada en rebeldía, se ha superado el plazo para la interposición del plazo para el ejercicio de la rescisión del auto (...) Primero. Sobre la herencia yacente y el nombramiento del defensor judicial. Es conocida por la doctrina de la dirección General del Registro y del Notariado (en adelante DGRN) sobre el nombre miento [sic] de defensor judicial, cuando la demanda interpuesta contra herencia yacente donde existen herederos en ignorado paradero, por todas, la resolución de 8 de mayo de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE 01/06/2019), en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de Montilla, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia firme en procedimiento seguido contra los ignorados herederos del titular registral, que recuerda: “3. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de Julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los ‘Vistos’).” Si bien como señala la referida resolución esta interpretación fue matizada por la propia DGRN, dado el exceso formal que suponía, en el sentido de que conociendo que el fallecido lo hizo sin testamento, si se practicó la notificación a un heredero, aunque no haya llegado a aceptar, pero por ley lo sería, y esta notificación resultó posible o se realizaran todas las actuaciones necesarias para esta notificación, ya no será necesario el nombramiento del defensor judicial para entender cumplido el requisito legal derivado del tracto sucesivo y legitimación registral (art. 20 y 38 L. Hipotecaria), y de la tutela judicial efectiva (24 de la Constitución Española). Así lo recoge la resolución antes referida: “Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquel. Atribuye, por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a

la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia. En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los ‘Vistos’), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del- titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. Por eso es razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos: pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.” (...) La resolución de 06 de mayo de 2019, dictada por el registrador de la propiedad de Villacarrillo, aplica sin matices la doctrina de la DGRN sobre el nombramiento de defensor judicial en caso de herencias yacentes, al decir: (...) Entendemos, sea con los debidos respetos, que es erróneo aplicar de manera estricta la doctrina de la DGRN, sobre nombramiento de defensor judicial, y no atender a las matizaciones efectuadas con posterioridad por la propia DGRN, pues “no debe convertirse (el nombramiento de defensor judicial) en trámite excesivamente gravoso debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.” En este supuesto se interpuso demanda de ejecución hipotecaria, sobre la finca hipotecada número 14.593, contra el titular registral dirigiendo la notificación del proceso al domicilio que consta en el registro de la propiedad (art. 682.2.2.º LEC), resultando la notificación infructuosa. Tras realizar las averiguaciones propias para notificar el procedimiento se averigua que el titular registral Don M. A. ha fallecido (así lo hace constar de manera expresa la diligencia de ordenación del juzgado de primera instancia n.º 1 de Villacarrillo de fecha 3 de abril de 2019, (...), donde refiere que el proceso se dirige contra Don M. A. M.) con lo que se evidencia que la demanda no se dirige contra la ignorados. herederos sino contra un demandado identificado, averiguándose con posterioridad su fallecimiento. Tras las averiguaciones de que falleció sin testamento, es llamado al proceso su heredero “presunto” (heredero ab intestato) su mujer, Doña A. O. R. (ex art. 912 en relación y 943 y ss. ambos del Código Civil), con lo que se cumple el mandato constitucional (prohibición de la indefensión) y registral (legitimación y tracto sucesivo) de que el proceso si dirija contra el heredero de una herencia yacente para que sí quiere pueda realizar actuaciones. El registrador, desmerece la notificación edictal realizada a la esposa, sobre el procedimiento judicial, si bien no cuestiona su existencia y de su corrección formal. Por tanto acreditada la existencia y corrección formal de la notificación edictal, ha de reconocérsele el valor que niega el registrador, toda vez que intentada la notificación en el domicilio de la finca y averiguados los domicilios, resultando infructuosos estas averiguación, la notificación a la herencia yacente del proceso hipotecario en la persona del heredero ab intestato presunto, la esposa del finado, impide considerar que se esté ante una situación de indefensión que es lo que precisamente vela el nombramiento del defensor judicial. A estos efectos como señalar en consonancia con la sentencia del Tribunal supremo de 21/11/2017, que el registrador debe comprobar la corrección formal de la resolución, por lo que no generándose dudas sobre la existencia de notificación en la persona de la heredera ab intestato presunta, la esposa, Doña A. O. R., por tanto cumplido el requisito formal de las notificaciones, procedería estimar el recurso. Un asunto similar sobre el cumplimiento de la notificación al heredero ante la exigencia de que se nombre un defensor judicial es la resolución de 9 de julio de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE de 24-07-2018), contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 10 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, dice: “5. En el presente caso el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha dirigido contra uno de los deudores que, según diligencia de ordenación de 29 de Julio de 2016 dictada por doña C. G. C., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera instancia número 25 de Sevilla, es sobrina del otro deudor e hipotecante fallecido, señalándose que ella ha sido citada personalmente. Conforme a lo establecido en los artículos 946 y siguientes del Código Civil, los hermanos e hijos de hermanos tienen el carácter de herederos abintestato en defecto de descendientes, ascendientes y cónyuge viudo. Se convierte así doña T. M. J. en heredera presunta de don J. J. P. Siguiendo un criterio similar al que se sostuvo por esta Dirección General en su Resolución de 25 de abril de 2017, ha de sostenerse que la necesidad del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y tiene que limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico. Por tanto, habiéndose demandado y citado personalmente a doña T. M. J., y teniendo esta la condición, además de deudora personal, de posible llamada a la herencia de don J. J. P. en calidad de heredera intestada, no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la inscripción del decreto de adjudicación y de las cancelaciones ordenadas por el correspondiente mandamiento. Recuérdese que, como también se ha señalado en la doctrina jurisprudencial citada en los ‘Vistos’, es admisible 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. Procede, por tanto, estimar el recurso.” Por último, se aduce por el registrador una posible contraposición de intereses, entre la esposa y la masa hereditaria como causa para justificar el nombramiento del defensor judicial, entendemos que ello no es así si partimos de que en un procedimiento hipotecario tiene tasadas causas de oposición, y las relaciones interpersonales entre los codeudores solidarios no pueden ser alegadas como causa de oposición en la ejecución hipotecaria. Además de que las actuaciones que llevase a cabo uno de los codeudores beneficiaría a ambos dada la solidaridad. Segundo. Notificación edictal. En este orden de cosas, el hecho de que las notificaciones al heredero se hayan realizado por edicto cumple el requisito legal del art. 686.3 LEC, y evita la posibilidad de alegar una indefensión, pues el procedimiento se ha notificado, correctamente, habiendo realizado las averiguaciones necesarias para la notificación, sin que resultaran positivas (así lo dice la diligencia de ordenación antes referida de 3 de abril de 2019). El procedimiento hipotecario fue correctamente notificado y la notificación al heredero, se realizó tras realizar las averiguaciones necesarias para encontrar un domicilio, realizándose por edictos. La notificación del proceso al heredero del fallecido, por medio de edictos fue avalado en la resolución de fecha 26 de abril de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE 16 de mayo de 2017), en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Torrox por la que suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de un procedimiento de ejecución hipotecaria, al indicar: “5. En el supuesto de este expediente el procedimiento se interpone contra la herencia yacente de don J. W. A. y doña A. D. A., titulares registrales de la finca, de nacionalidad danesa y con domicilio en Dinamarca, quienes la adquirieron mediante escritura de compraventa otorgada el día 5 de junio de 1997, que causo la inscripción 7.ª extendida el día 10 de julio de 1997. La escritura de préstamo hipotecario se otorgó en septiembre de 2004 y la hipoteca que se ejecuta se constituyó mediante la inscripción 8.ª de fecha 15 de noviembre de 2004. La notificación de la demanda se realizó inicialmente al domicilio

designado en la escritura, esto es, en la finca hipotecada, resultando infructuosa. (...) Como ha reiterado este Centro Directivo, la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico. Cabe recordar que el artículo 130 de la Ley Hipotecaria señala que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, que es el seguido en este caso, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos del título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Lo cual es consecuencia del carácter constitutivo de la inscripción. Asimismo el artículo 682.2.2.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando regula el citado procedimiento señala como requisito del mismo que en la misma escritura conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones y el artículo 683 regula la posibilidad de que el deudor modifique dicho domicilio, circunstancia esta que no costa haberse producido en este supuesto. Por tanto, habiendo señalado el juzgado que se ha llevado a cabo la notificación al domicilio filado en la escritura y desconociéndose el posible domicilio de los herederos, se ha procedido a la notificación edictal, por lo que no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica de los asientos solicitados. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador (...). Tercero. Rebeldía en la ejecución hipotecaria. Inexistencia del recurso de rescisión. El registrado de la propiedad sostiene la existencia de un defecto subsanable por no acreditarse que respecto de la codemandada, Doña A. O. R. se haya acreditado por parte del juzgado, la superación de los plazos de caducidad para interponer el recurso de rescisión del art. 502 LEC, para ello cita en su apoyo la resolución de la DGRN de 3 de septiembre de 2015, con cita en el art. 524.4 LEC. Discrepamos de la consideración como defecto por la falta de acreditación de la superación de los plazos para ejercitar la acción de rescisión, por las siguientes razones: 1) La acción de rescisión del art. 500 LEC, por el demandado rebelde, solo cabe contra sentencia y no contra autos o decretos. 2) Las citas de la DGRN se refieren a sentencias y no a autos. Conforme a la sentencia del pleno del Tribunal Supremo de 21/11/2017, el registrador debe comprobar las formalidades externas de los documentos que se presenten a su calificación, en este caso, el decreto de adjudicación, objeto de calificación, no puede ser objeto de acción rescisoria del art. 500 LEC, toda vez que no cabe interponer este recurso frente a este tipo de resoluciones. Además, en este orden de cosas, como señala el art. 503 LEC, no cabe este tipo de recursos frente a aquellas resoluciones que carecen de efectos de cosa juzgada, y el art. 698 LEC, remite a un proceso declarativo posterior evitando la existencia de cosa juzgada. En cualquier caso, el registrador no puede reclamar del juzgado que acredite el cumplimiento de unos requisitos que la ley no exige, dado que este tipo de recurso no se puede dar, por lo que su función calificadora se extralimitaría al reclamar del juzgado actuaciones no comprendidas en la ley, a sensu contrario la STS de 21/11/2017. La propia Dirección general de los Registros y del Notariado, en la resolución antes citada de 26 de abril de 2017 (BOE 16-05-2017) estima el recurso y proceder a inscribir del decreto de adjudicación, y el mandamiento' de cancelación de carga, notificado de manera edictal, sin reclamar el cumplimiento de la acreditación de la superación de los plazos del art. 502 LEC, toda vez que este recurso no es posible frente a autos y decretos.» IV El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 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, 15 de julio y 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo, 12 de julio, 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 29 de enero, 8 y 23 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 9, 10 y 20 de julio y 29 de noviembre de 2018 y 8 de mayo de 2019. 1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes: – En decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villacarrillo con fecha 12 de septiembre de 2017, en la ejecución hipotecaria número 660/2013, sobre la finca número 14.593, propiedad de don M. A. M. M. y doña A. O. R., se adjudica dicha registral a la entidad «Neisur Activos Inmobiliarios, S.L.», actualmente «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.». – En diligencia adicional de 3 de abril de 2019 se hace constar: «Que en fecha 20/05/2014 se aportó Certificado de Actos de Última Voluntad de D. M. A. M. M. y Certificado de Defunción. Que en fecha 21/05/2014 se declaró la sucesión procesal de éste por su herencia yacente, se acordó la notificación de dicha resolución por edictos a los sucesores de la parte demandada. Respecto a la demandada Sra. O. R., ante la diligencia negativa de notificación y requerimiento de pago al no residir ésta en el domicilio designado en la escritura de préstamo se acordó su práctica por edictos en el tablón de anuncios de éste Juzgado y del Juzgado de Paz de (...) por diez días». El registrador señala dos defectos en la nota de calificación: el primero de ellos, que no es posible la práctica de la inscripción del decreto de adjudicación ni, consecuentemente, la de las cancelaciones ordenadas en el mandamiento expedido al efecto, por no constar haberse nombrado un administrador judicial a la herencia yacente del deudor fallecido, don M. A. M. M., y sin que se acredite haberse personado en el procedimiento ningún interesado en dicha herencia, como heredero o en otro concepto, sin que pueda admitirse que la citación por edictos a su esposa (codeudora solidaria en el crédito hipotecario), quien no ha comparecido, valga para obviar la necesidad de nombrar tal administrador judicial, y el segundo de los defectos, hace referencia a que, no habiendo comparecido en el procedimiento la deudora, doña A. O. R., es preciso que se acredite el transcurso de los plazos para la rescisión del auto dictado en rebeldía de la ejecutada. 2. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser

tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el hecho de que 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, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificador que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificador no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios». Doctrina reiterada en la Sentencia número 200/2016, de 28 de noviembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reitera «este Tribunal ha declarado de manera invariable y constante que el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) garantiza a todos los que pueda resultar afectados por la decisión que se dicte en un proceso judicial el derecho a conocer su existencia, a fin de que tengan la posibilidad de intervenir en él, ser oídos, y ejercer la defensa de sus derechos e intereses legítimos. En este sentido, conforme dijéramos en la STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 3, y repitiéramos después, entre otras, en la STC 167/2015, de 20 de julio, FJ 3, “[u]n instrumento capital de esa correcta constitución de la relación jurídico procesal, cuya quiebra puede constituir una lesión del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) es, indudablemente, el régimen procesal de emplazamientos, citaciones y notificaciones a las partes de los distintos acto procesales que tienen lugar en el seno de un procedimiento judicial, pues sólo así cabe garantizar los indisponibles principios de contradicción e igualdad de armas entre las partes del litigio. De tal manera que la falta o deficiente realización del emplazamiento a quien ha de ser o puede ser parte en el proceso coloca al interesado en una situación de indefensión, lo que vulnera el referido derecho fundamental (SSTC 219/1999, de 29 de noviembre, FJ 2, y 128/2000, de 16 de mayo, FJ 5)”. 3. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial, ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de 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 (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. 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. 4. Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos, y también, como en este supuesto se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime conveniente (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 18 de junio, etc.). En este sentido la necesidad de que el órgano judicial agote todas las vías posibles de averiguación antes de recurrir a la notificación edictal se ha reiterado en la reciente Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2019 que se refiere también a un procedimiento de ejecución hipotecaria y admite como motivo para la casar la sentencia recurrida la vulneración del artículo 24 de la Constitución en cuanto al derecho al acceso a la jurisdicción y el ejercicio del derecho de defensa, y asimismo de normas esenciales del procedimiento que igualmente han causado indebida indefensión, concretamente los artículos 225.3 de la Ley Procesal Civil y 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en relación con los artículos 155, 686 y 691.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y con ello de la doctrina jurisprudencial relativa a las notificaciones y emplazamientos edictales como medios supletorios a utilizar como remedio último, cuando ni aún con el empleo de una mínima y exigible diligencia sea posible averiguar el domicilio del demandado, lo que se opone a la doctrina jurisprudencial: «así la STS, Sala de lo Civil, 846/1993, de 24 de julio de 1993, apelación 1046/1996, resume la jurisprudencia constitucional relativa a la citación edictal. De igual manera la STS, Sala Civil, 144/2014, de 13 de marzo, recurso de apelación 755/2012, recoge la doctrina jurisprudencial relativa a la exigencia de la correcta realización de los actos de comunicación. Asimismo, la STS, Sala Civil 825/2013, de 13 de marzo de 2014, recurso de apelación 11/2012, señala el carácter subsidiario que, según la jurisprudencia constitucional debe tener el emplazamiento o citación por edictos, finalmente, la sentencia del TC, Sala Primera, 104/2008, recurso de amparo 2754/2005, que obra en autos por haber sido aportada con el escrito de demanda de juicio ordinario en ejercicio de la acción de nulidad del procedimiento de ejecución dineraria sobre bienes hipotecados». Asimismo, en el ámbito de la jurisprudencia constitucional, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 106/2017, de 18 de septiembre, reitera la vulneración a la tutela judicial efectiva al ser notificada la parte demandada por edictos sin agotar todas las vías posibles de averiguación y en la más reciente Sentencia número 83/2018, de 16 de julio, el Tribunal Constitucional se ha pronunciado una vez más sobre un procedimiento de ejecución hipotecaria. doctrina constitucional establece que el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, en su fundamento cuarto señala: «Este Tribunal se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre el problema aquí planteado acerca de la comunicación del procedimiento de ejecución hipotecaria en el caso de que sea negativa la notificación y el requerimiento de pago en el domicilio que consta en el Registro de la Propiedad y, más concretamente, sobre la necesidad de que el órgano judicial agote las posibilidades de averiguación del domicilio real antes de acudir a notificación por edictos. En concreto, en la citada STC 122/2013, FJ 3, con cita de doctrina precedente, el Tribunal 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, FJ 2; 293/2005, de 21 de noviembre, FJ 2, y 245/2006, de 24 de julio, FJ 2)”. Incluso cuando no conste ese domicilio en las actuaciones habría que realizar otras gestiones en orden a la averiguación del domicilio real (por todas, STC 19/2004, de 23 de febrero, FJ 4, y 126/2006 de 24 de abril, FJ 4), 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, FJ 4; 82/2000, de 27 de marzo, FJ 6; 113/2001, de 7 de mayo, FJ 5, y STC 131/2014, de 21 de julio, FJ 2, entre otras). Para este Tribunal, “desde una estricta perspectiva constitucional, procede realizar una interpretación secundum constitutionem del art. 686.3 LEC, integrando su contenido, de forma sistemática, con el art. 553 LEC, precepto rector de la llamada al proceso de ejecución hipotecaria, y con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la subsidiariedad de la comunicación edictal, que tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del art. 24.1 CE, de manera que la comunicación por edictos en el procedimiento de ejecución hipotecaria sólo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado” (STC 122/2013, FJ 5)». Y en su fundamento quinto continúa: «La aplicación al presente caso de la doctrina sentada en la STC 122/2013, reiterada en Sentencias posteriores (SSTC 30/2014, 24 de febrero FJ 3; 131/2014, de 21 de julio, FJ 4; 137/2014, de 8 de septiembre, FJ 3; 89/2015, de 11 de mayo, FJ 3; 169/2014, 22 de octubre, FJ 3; 151/2016, de 19 de septiembre, FJ 2; 5/2017 y 6/2017, FJ 2; 106/2017, FJ 4, 138/2017, FJ 3, y 5/2018, FJ 3), conduce a apreciar la vulneración del derecho de los recurrentes en amparo a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE). Esto no supone el reconocimiento de eficacia retroactiva a la reforma llevada a cabo por la Ley 19/2015, de 13 de julio, sino la aplicación del contenido del artículo 24.1 CE de acuerdo con la doctrina constitucional antes referida». 5. En el supuesto de este expediente, consta en la diligencia citada que en fecha 20 de mayo de 2014 se aportó certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de don M. A. M. M. y certificado de defunción, y al día siguiente se declaró la sucesión procesal de éste por su herencia yacente, se acordó la notificación de dicha resolución por edictos a los sucesores de la parte demandada. No consta por lo tanto que se haya personado en el procedimiento interesado alguno en la herencia yacente del deudor. Tampoco procede considerar que la notificación al cónyuge del deudor supla dicha ausencia, por cuanto, como consta en la misma diligencia, una vez que resultó infructuoso el intento de notificación personal en la finca hipotecada, se ordenó, sin que en la documentación aportada conste que se haya efectuado investigación alguna en orden a proceder a su localización, su práctica por edictos en el tablón de anuncios de ese Juzgado y un Juzgado de Paz por diez días. Por lo tanto, debe confirmarse el defecto apreciado por el registrador. 6. Igual destino desestimatorio corresponde al segundo motivo pues debe constar que el decreto que fundamenta la adjudicación sea firme. El recurrente basa su argumentación en que solo de las sentencias puede predicarse la aplicación del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como afirmara la Resolución de 23 de mayo de 2014, del artículo 3 de la Ley Hipotecaria resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por tanto, en

relación con los documentos de origen judicial se exige que el título correspondiente sea una ejecutoria, siendo así que conforme al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es «el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme». Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme dispone el artículo 207, apartado 2, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». Con fundamento en dichos preceptos legales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 15 de julio de 2010 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. artículos 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario). Las resoluciones judiciales cuya ejecución tengan lugar mediante inscripciones registrales firmes y definitivas, no mediante asientos provisionales como los de anotaciones preventivas, deben ser resoluciones que hayan ganado firmeza. Como ya afirmó esta Dirección General en su Resolución de 12 de noviembre de 1990 este criterio no se ve alterado por los preceptos que permiten la ejecución provisional de las resoluciones judiciales no firmes, porque esta ejecución sólo puede comprender medidas de efectividad que no estén en contradicción con su provisionalidad, como ocurre con la ejecución de las mismas sentencias firmes cuando aún es posible el recurso de audiencia en rebeldía. Con ello no se cierra el Registro de la Propiedad a todas las consecuencias de las sentencias o autos no firmes, ya que en general las situaciones litigiosas que afectan a la existencia de los derechos inscritos tienen acceso al Registro a través de la anotación preventiva de demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria. Esta posición del Centro Directivo, anterior a la actual Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, vino a ser confirmada por esta última cuyo artículo 524.4 dispone, como hemos visto, que «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por ésta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos», criterio que obviamente, por su propia lógica y fundamento, es aplicable a las resoluciones cuya ejecución se instrumente a través de la formalización mediante escritura o acta de la correspondiente adjudicación o transmisión dominical, como sucede en el presente supuesto, transmisión cuya validez es tributaria de la propia validez de la correspondiente resolución aprobatoria. Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 29 de noviembre de 2018, el mismo razonamiento cabe predicar de las resoluciones de los letrados de la Administración de Justicia en relación a aquellas resoluciones que, como las sentencias judiciales, ponen fin a un procedimiento cuyo efecto es una mutación jurídico real susceptible de modificar el contenido del Registro de la Propiedad (vid. artículos 206, 208 y 213 bis en relación con el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). 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, 23 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16286.pdf>

- R. 25-09-2019.- R.P. Santiago de Compostela N° 1.- **ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: DISCORDANCIA ENTRE EL DOCUMENTO PRIVADO Y SU ELEVACIÓN A PÚBLICO.** Se trata de una escritura de elevación a público de documento privado que las partes denominan «contrato de arras o señal» y en el que convienen que una de ellas «se obliga a vender» y la otra «se obliga a comprar»; pero la escritura, además de incorporar el contrato reseñado para su elevación a público, se denomina «escritura de elevación a público de documento privado de compraventa», se manifiesta que en el documento privado una de las partes «vendió» a la otra, se habla de parte vendedora y compradora, se expresan la forma y medios de pago del precio, y se acredita la autorización para la transmisión de vivienda de protección oficial. «La registradora deniega la inscripción porque el contrato privado que se ratifica y eleva a público en la escritura presentada no es inscribible por ser de carácter meramente obligacional y carece de trascendencia real» (art. 9 RH). La Dirección estima el recurso porque «ciertamente del contenido de la escritura de elevación a público resulta de forma clara la voluntad de las partes de que se perfeccione y consume una compraventa». R. 25.09.2019 (Notario Marcelino Estévez Fernández contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 25 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 Santiago de Compostela n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado. En el recurso interpuesto por don Marcelino Estévez Fernández, notario de Santiago de Compostela, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, doña María del Pilar Rodríguez Bugallo, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 12 de marzo de 2019 por el notario de Santiago de Compostela, don Marcelino Estévez Fernández, se otorgó por doña C. P. S. y por don A. R. R. elevación a público de un documento privado de compraventa. El documento privado que se elevaba a público se otorgó por los mismos comparecientes y otorgantes de la escritura y, entre otras cosas, contenía lo siguiente: se denomina «contrato de arras o señal»; las partes convenían que una de ellas «se obliga a vender» y la otra «se obliga a comprar» las fincas que se describían de forma detallada; se establecía el precio de forma indubitada, y se pactaba que se pagaría al otorgamiento de la escritura pública de compraventa. La escritura, además de incorporar el contrato reseñado para su elevación a público, contenía lo siguiente: se denominaba «escritura de elevación a público de documento privado de compraventa»; manifestaban los otorgantes que «en documento privado de fecha incierta, Doña C. P. S. vendió a Don A. R. R. la vivienda (...); en los distintos apartados de la escritura, sobre titulación, cargas y otros, referidos a las partes, los calificaba de vendedora y comprador; el precio y su desglose eran los mismos que constaban en el documento privado; en la mención que se hace en la escritura del visado por la Consejería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda, para la concesión de la

autorización para la venta de viviendas de protección oficial, se denominaba como contrato de compraventa; en general, en el contenido de la escritura se hacía referencia a la parte compradora o adquirente y a la vendedora o transmitente; se expresaban de forma detallada la forma y medios de pago del precio, y en el otorgamiento, las partes, «ratifican el referido documento privado de compraventa (...) y lo elevan a escritura pública, a todos los efectos legales»; las advertencias se realizaban a la parte vendedora, y a la «adquirente» o parte «compradora». II Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento por la registradora que suscribe de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se ha observado el siguiente defecto: El contrato privado que se ratifica y eleva a público en la escritura presentada no es inscribible por ser de carácter meramente obligacional y carecer de trascendencia real. Hechos. 1.º) La escritura calificada se presentó telemáticamente el día 12 de marzo de 2019 bajo el número 790 del Diario 137 de este Registro, habiendo sido retirada y reintegrada definitivamente el 22 de mayo de 2019. 2.º) Mediante dicha escritura doña C. P. S. y don A. R. R. ratifican el documento privado que se incorpora a la misma, que denominan de compraventa, con determinadas aclaraciones, y lo elevan a escritura pública. 3.º) Del citado contrato que denominan “de arras o señal”, resulta que doña C. P. S., dueña de las fincas registrales 46331 y 45801 del municipio de Santiago de Compostela “se obliga a vender a don A. R. R., que se obliga a comprar” las referidas fincas por el precio que se determina y que el comprador se obliga a entregar en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Fundamentos de Derecho. Artículos 609 del Código Civil, 2 y 98 de la Ley Hipotecaria, 9 del Reglamento; Resoluciones de la DGRN de 31-7-2009 y 20-6-2013, entre otras y STS 23-3-2005 y 5-10-2005. Conforme establece el artículo 9 del Reglamento Hipotecario “No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble o la de celebrar en el futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, o en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo cuarenta y dos de la Ley”. Y como ha señalado el TS: “Se ha considerado el precontrato como una primera fase del iter contractus: a relación jurídica obligacional nace en aquél y posteriormente de común acuerdo o por exigencia de una de las partes, se pone en vigor el contrato que había sido preparado. Así, se distinguen dos clases: la primera, el precontrato que es distinto del contrato y no produce los efectos de éste, como pudiera ser la transmisión de la propiedad, sino sólo el que las partes pueden exigirle el paso a la fase segunda, que es la celebración del contrato preparado y es éste el que producirá los efectos que le son propios” (S 5-10-2005). En consecuencia, siendo dicho defecto insubsanable, se deniega la inscripción solicitada. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señalada [sic] el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá (...) Santiago de Compostela a 13 de junio de 2019. La registradora (firma ilegible) Firmado: doña María del Pilar Rodríguez Bugallo.» III Contra la anterior nota de calificación, don Marcelino Estévez Fernández, notario de Santiago de Compostela, interpuso recurso el día 28 de junio de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: «Fundamentos: (...) Si bien es cierto que el documento privado elevado a público se califica de arras o señal, también lo es, y no cabe desconocerlo, como parece hacer la Registradora, que no alude a ello en ningún momento, es que en la escritura de elevación a público se hace referencia en numerosas ocasiones al documento privado calificándolo de compraventa: Así: 1) en el apartado primero, se dice que doña C. P. S., a quien se califica de vendedora, vendió a don A. R. R., y se define expresamente contrato que se eleva a público como de compraventa; 2) en el apartado segundo, se califica expresamente a doña C. como parte transmitente (en los epígrafes referidos a la información registral y a las deudas relativas al IBI), o parte vendedora (en los epígrafes referidos a los gastos de comunidad y a las deudas relativas al IBI), o vendedor (en el epígrafe referido al certificado de eficiencia energética), y a don Ángel como parte compradora (en los epígrafes referidos a las normas de comunidad y al certificado de eficiencia energética); 3) en el apartado segundo, en el epígrafe referido al pago del precio, se habla del pago del precio de la compraventa por el comprador; 4) finalmente, en el apartado tercero terminan recalando que lo que se eleva a público es el referido documento privado de compraventa con las aclaraciones y complemento hechos en la presente, y en el apartado cuarto, se habla repetidas veces de parte adquirente, parte compradora o de vivienda adquirida. Siendo esto así, resulta claro que la intención evidente de los contratantes era celebrar un auténtico contrato de compraventa, de carácter obligacional, pero cuyas obligaciones se cumplen en el momento de la firma de la escritura pública, por un lado la del comprador, con el pago del precio, y por otro la del vendedor, con la entrega de la cosa vendida mediante la tradición instrumental representada por la escritura. Por lo tanto, si según el artículo 1281, párrafo segundo, del Código civil, en caso de que las palabras del documento privado que se eleva a público pudieran parecer contrarias a dicha intención evidente, ha de prevalecer esta sobre aquellas, y si según el artículo 1206 del Código civil hay novación, entre otros supuestos, al variar el objeto o las condiciones principales de una obligación, habrá que entender que con la elevación a públicos se está produciendo una auténtica novación del primitivo contrato privado, al sustituir las obligaciones del contrato de arras por las derivadas del contrato de compraventa, cuyo cumplimiento implica una transmisión de la propiedad y, por lo tanto, una modificación jurídica de carácter real que ha de poder ser inscrita en el Registro de la Propiedad. Es necesario comprender la realidad de los particulares que, en muchos casos carecen de los conocimientos jurídicos precisos, pero sí tienen clara cuál es su voluntad. Es posible que el documento privado adolezca de ciertos defectos, pero hay que tener en cuenta que dicho documento fue elaborado previamente por las partes para poder tener un soporte documental de la transmisión pretendida el cual presentar en el Instituto de Vivienda y Suelo, a fin de que por los organismos se pudiera comprobar el cumplimiento de los requisitos de la transmisión de las viviendas protegidas y estampar sobre dicho soporte documental un visado acreditativo de tal cumplimiento y de la toma de razón a efectos de un posible ejercicio del derecho de adquisición preferente. Una vez elaborado dicho soporte documental privado, visado, al elevarlo a público se pueden salvar todas las imperfecciones de que adoleciese, novándolo en lo pertinente, aunque sea de una manera tácita, como la que ocurre en este caso, pero que no deja lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, que es vender y comprar, respectivamente, y transmitir la propiedad como consecuencia del otorgamiento de la escritura pública.» IV Mediante escrito, de fecha de 28 de junio de 2019, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 609, 1206 y siguientes y 1281 y siguientes del Código Civil; 98 de la Ley Hipotecaria; 9 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 2009 y 20 de junio de 2013. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de documento privado en la que concurren las circunstancias siguientes: – El documento privado se suscribe por las mismos comparecientes y otorgantes que la escritura y entre otros, contiene lo siguiente: se denomina «contrato de

arras o señal»; las partes convienen que una de ellas «se obliga a vender» y la otra «se obliga a comprar» las fincas que se describen de forma detallada; se establece el precio de forma indubitada, y se pacta que se pagará al otorgamiento de la escritura pública de compraventa. – La escritura, además de incorporar el contrato reseñado para su elevación a público, contiene lo siguiente: se denomina «escritura de elevación a público de documento privado de compraventa»; manifiestan los otorgantes que «en documento privado de fecha incierta, Doña C. P. S. vendió a don A. R. R. la vivienda (...); en los distintos apartados de la escritura, sobre titulación, cargas y otros, referidos a las partes, los califica a las partes de vendedora y comprador; el precio y su desglose son los mismos que constan en el documento privado; en las menciones de la escritura al documento, se denomina como contrato de compraventa; en general, en el contenido de la escritura hace referencia a la parte compradora y a la vendedora o transmitente; se expresan de forma detallada la forma y medios de pago del precio; y en el otorgamiento, las partes, «ratifican el referido documento privado de compraventa (...) y lo elevan a escritura pública, a todos los efectos legales»; las advertencias, se realizan a la parte «adquirente» y a la parte «compradora»; se ha obtenido de la Consejería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda, la correspondiente autorización para la transmisión de las viviendas de protección oficial. La registradora deniega la inscripción porque el contrato privado que se ratifica y eleva a público en la escritura presentada no es inscribible por ser de carácter meramente obligacional y carece de trascendencia real. El notario recurrente alega lo siguiente: que aun cuando el contrato de arras o señal, en numerosos apartados de la escritura se califica el contrato como de compraventa, y en los expositivos y otorgan, a las partes como vendedora y comprador, transmitente y adquirente, lo que deja claro que la intención evidente de los contratantes era celebrar un auténtico contrato de compraventa, de carácter obligacional, pero cuyas obligaciones se cumplen en el momento de la firma de la escritura, por un lado la del comprador, con el pago del precio, y por otro la del vendedor, con la entrega de la cosa vendida mediante la tradición instrumental representada por la escritura; que con la elevación a público, se está produciendo una auténtica novación del primitivo contrato privado, al sustituir las obligaciones del contrato de arras por las derivadas del contrato de compraventa, cuyo cumplimiento implica una transmisión de la propiedad y, por lo tanto, una modificación jurídica de carácter real; que la realidad social de los otorgantes de estos documentos privados, y su desconocimiento jurídico, hace que los documentos tengan imperfecciones, ya que son elaborados previamente por las partes para poder tener un soporte documental de la transmisión pretendida a los efectos de su presentación en el Instituto de Vivienda y Suelo, a fin de que por los organismos se pueda comprobar el cumplimiento de los requisitos de la transmisión de las viviendas protegidas y estampar sobre dicho soporte documental un visado acreditativo de tal cumplimiento y de la toma de razón a efectos de un posible ejercicio del derecho de adquisición preferente; que se ha producido una novación tácita del documento privado, que no deja lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, que es vender y comprar, respectivamente, y transmitir la propiedad como consecuencia del otorgamiento de la escritura pública. 2. La cuestión que se debate en este expediente es la de si los otorgantes en la elevación a público pueden aclarar o modificar alguna de las circunstancias que constan en el documento privado que se eleva a público. En otro caso, el documento no accedería al Registro por su falta de trascendencia real. Concorre en este expediente que los otorgantes del documento privado son las mismas personas que ahora lo elevan a público, de manera que reúnen los requisitos personales y de capacidad necesarios para la novación del mismo en su caso. Ciertamente del contenido de la escritura de elevación a público resulta de forma clara la voluntad de las partes de que se perfeccione y consume una compraventa de la vivienda y anexos objeto de la misma. Como alega el recurrente, son numerosos los apartados del texto notarial en los que se habla de vendedora y comprador, así como de parte transmitente y adquirente, por lo que no es preciso siquiera acudir a una interpretación de la intención de las partes. Por lo tanto, aun cuando se haya titulado el documento privado de «arras o señal», es con el asesoramiento e intervención del notario en la autorización del otorgamiento, cuando las partes contratantes, en la elevación a público, han plasmado su auténtica voluntad de que negocio que se realiza es el de una compraventa con todos sus efectos obligacionales y reales. Así pues, los actos coetáneos y posteriores al documento privado no dejan lugar a duda de que han querido celebrar un contrato de compraventa. Además, el sometimiento del documento privado a la autoridad de la Consejería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda –entidad encargada de conceder el visado para la transmisión de este tipo de viviendas de protección oficial–, lo es para la obtención de la autorización necesaria a los efectos de su transmisión. Por otra parte, como bien alega el notario recurrente, la realidad social de los contratantes hace que en muchas ocasiones los documentos privados adolezcan de imperfecciones. Sentado que la intención y voluntad de los contratantes fue la de celebrar un contrato de compraventa, hay que determinar si cabe la novación del documento privado para que produzca sus efectos reales de transmisión. Los otorgantes–contratantes son los mismos; la vivienda y sus anejos están identificados de forma clara y coincidente tanto en el documento privado como en la escritura de elevación a público; el precio y la asignación de gastos coinciden en uno y otro texto, si bien en la escritura se plasman además las formas y medios de pago; la entrega de la posesión de la cosa vendida se desprende del otorgamiento de la escritura conforme el artículo 1462 del Código Civil al no resultar nada que indique lo contrario; exclusivamente se modifica el título del contrato y el concepto en que se entrega la cantidad a cuenta, que no es el de arras o señal sino de parte del precio de la compraventa. En consecuencia, siendo que ambos contratantes lo subsanan, y probada la verdadera causa del contrato –de compraventa–, es inscribible la elevación a público del contrato en los términos en que está redactada la escritura. 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, 25 de septiembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16287.pdf>

– R. 25-09-2019.– R.P. Valencia Nº 10.– **HERENCIA: LA DISPOSICIÓN EN FAVOR DEL CÓNYUGE NO PUEDE CONSIDERARSE REVOCADA POR EL DIVORCIO.** Reitera la doctrina de las R. 27.02.2019 y R. 09.08.2019, ahora en un caso en que el causante manifestaba en su testamento que se encontraba divorciado de su único matrimonio contraído con doña ..., con quien tiene pensado volver a casarse el día ..., le legaba el usufructo vitalicio universal e instituía heredero a su hijo; se presenta escritura de adjudicación de herencia otorgada únicamente por el heredero, que manifiesta que el legado a favor del cónyuge «resulta ineficaz porque al fallecimiento del causante, éste estaba en estado de divorciado, por lo que carecía de cónyuge» (al parecer murió cuatro días antes de la fecha del proyectado matrimonio). La Dirección confirma la suspensión de la inscripción y

reitera que no puede apreciarse que en la institución hereditaria debatida concurra 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 por divorcio», y eso requiere una previa declaración judicial. Ver resoluciones citadas y sus comentarios. R. 25.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-10) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 25 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 Valencia n.º 10, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. En el recurso interpuesto por don J. A. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 10, doña María Pilar García Goyeneche, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 11 de abril de 2019 por don Manuel José Chirivella Bonet, notario de Valencia, con el número 147 de protocolo, se formalizó la aceptación y adjudicación de herencia de don J. M. A. R., fallecido el día 3 de marzo de 2019, bajo testamento otorgado el día 26 de febrero de 2019. En dicho testamento el causante manifestaba «que se encuentra divorciado de su único matrimonio contraído con doña M. T. M. F., con quien tiene pensado volver a casarse [sic] el próximo día 7 de marzo de 2019»; y ordenaba las siguientes cláusulas: «Primera. Lega a su citada cónyuge el usufructo vitalicio universal de sus bienes y derechos. Segunda. En el remanente o en la totalidad si su cónyuge le premuere o por cualquier otra causa no llega a sucederle, instituye heredero a su citado hijo, J. A. M., sustituido en caso de premoriencia o incapacidad por sus descendientes (...)». En la referida escritura, otorgada únicamente por el nombrado heredero, se expresaba lo siguiente: «(...) Ineficacia del legado a favor del cónyuge.—En cuanto al legado efectuado por el causante en su último y válido testamento, en la cláusula Primera, antes indicado, resulta ineficaz porque al fallecimiento del causante, éste estaba en estado de divorciado, por lo que carecía de cónyuge». II Presentada copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentado el precedente documento el 10 de mayo de 2019 según el asiento 159 del diario 92, en este Registro de la Propiedad de Valencia número diez, previa su calificación jurídica en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se extiende nota de calificación desfavorable con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta escritura de manifestación y adjudicación de herencia autorizada el once de abril de dos mil diecinueve por el notario de Valencia Manuel Chirivella Bonet, la que J. A. M., hijo del causante, después de declarar ineficaz el legado ordenado en el testamento, porque a su fallecimiento el causante estaba divorciado y carecía de cónyuge, se adjudica todos los bienes de la herencia. En el testamento de fecha veintiséis de febrero de dos mil diecinueve que se protocoliza, el causante expone “Que se encuentra divorciado de su único matrimonio contraído con doña M. T. F. M., con quien tiene pensado volver a casarse el próximo día siete de marzo de dos mil diecinueve”. A continuación, ordena las siguientes cláusulas: “Primera. Lega a su citada cónyuge el usufructo vitalicio universal de sus bienes y derechos. Segunda. En el remanente o en la totalidad si su cónyuge le premuere o por cualquier otra causa no llega a sucederle, instituye heredero a su citado hijo, J. A. M., sustituido en caso de premoriencia o incapacidad por sus descendientes”. Por tanto, el causante en el momento de redactar su testamento, y a sabiendas de que estaba divorciado de su cónyuge, le deja el usufructo vitalicio universal de todos sus bienes. Por ello, sin perjuicio de la posible moderación de la cláusula por su posible vulneración de la legítima de su hijo, no parece que, sin comparecencia de la legataria, pueda sin más el heredero entenderla ineficaz por estar divorciada del causante en el momento de su fallecimiento, fallecimiento que ocurre cuatro días antes de la fecha en la que pensaba contraer matrimonio. El causante conocía este hecho y sin embargo hace un legado a su favor, por lo que no parece que en este caso la palabra “cónyuge” sea determinante para entender si M. T. A. M. [sic] tiene o no derecho al legado. Por tanto, deberá comparecer M. T. A. M. [sic] y, bien prestar su consentimiento a interpretación realizada por el heredero, bien adjudicarse el legado que le corresponda. Fundamentos de Derecho: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria 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”. Artículo 21 de la Ley Hipotecaria, que 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”. Artículo 675 del Código Civil conforme al cual, “Toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. En caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador, según el tenor del mismo testamento.”. El artículo 773 CC del Código Civil, que establece que “El error en el nombre, apellido o cualidades del heredero no vicia la institución cuando de otra manera puede saberse ciertamente cuál sea la persona nombrada.” También son de aplicación al caso, la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 16 de mayo de 2018, conforme a la cual, el centro de gravedad de la interpretación radica en buscar cuál fue la auténtica voluntad del testador. En esa búsqueda y conforme al art. 675CC, el primer elemento interpretativo a tener en cuenta es la literalidad de las cláusulas testamentarias, es decir, sentido espiritualista; pero ello no impide la utilización de otros elementos como el teleológico y el sistemático. Por su parte, la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 27 de febrero de 2019, recogiendo numerosas Sentencias y Resoluciones, establece que “...En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de Diciembre de 1985 establece que ‘a diferencia de lo que ocurre con los actos inter vivos, en los que el intérprete debe tratar de resolver el posible conflicto de intereses entre el declarante y el destinatario de la declaración, la interpretación de los actos testamentarios, aunque tiene su punto de partida en las declaraciones del testador, su principal finalidad es investigar la voluntad real, o al menos probable, del testador en sí misma, pues no cabe imaginar un conflicto entre los sujetos de la relación —causante y herederos— sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de las circunstancias, incluso externas del testamento — como ya se dijo en sentencias de 8 de julio de 1940, 6 de marzo de 1944 y 3 de junio de 1917 y se reitera en las de 20 de abril y de junio de 1965, en el sentido precisado por las de 12 de febrero de 1966 y 9 de junio de 1971— y de completar aquel tenor literal con el elemento lógico, el teleológico y el sistemático’. En definitiva, en el núcleo de la

interpretación de los testamentos debe prevalecer un criterio distinto de la interpretación de los contratos...” La misma RDGRN, después de declarar que “...la interpretación ha sido realizada por todos los herederos junto con la representante del legatario, de forma unánime... ‘actuando todos los comparecientes como intérpretes de la voluntad testamentaria, de la cual eran los mejores conocedores, máximo habiendo mutuo acuerdo, y habiendo tratado, con asiduidad, en vida, con los testadores’. Por lo tanto, habiéndose realizado y estando de acuerdo en la interpretación de las disposiciones testamentarias todos los interesados...” admite la partición realizada. Con base en todo lo anteriormente expuesto, es necesario que comparezca M. T. A. M. [sic] legataria de usufructo, para confirmar la interpretación dada, o para realizar la partición de la herencia adjudicándose lo que a su derecho convenga. De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos acuerdo suspender la/s inscripción/es solicitada, calificándose el defecto como subsanable. Contra la expresada calificación puede (...) Valencia, treinta de mayo de dos mil diecinueve. La Registradora (firma ilegible), M.^a Pilar García Goyeneche.» III Contra la anterior nota de calificación, don J. A. M. interpuso recurso el día 4 de julio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Primero (...) Segundo. Que en el testamento realizado por mi padre J. M. A. R., en fecha 26 de febrero de 2019, manifiesta claramente “que se encuentra divorciado de su único matrimonio contraído con doña M. T. F. M., con quien tiene pensado volver a casarse el próximo día 7 de marzo de 2019. Que de su único matrimonio contraído con la citada señora doña M. T. F. M., tuvo su único hijo, llamado J. A. F.” (figurando un error en mi segundo apellido que es M.), restableciendo [sic] en la cláusula primera que “Lega a su citada cónyuge el usufructo vitalicio universal de sus bienes y derechos”. Es decir, el testador, en el momento que realiza su testamento el día 26 de febrero de 2019, se encuentra divorciado y por tanto sin cónyuge. Falleciendo 5 días después, el día 3 de marzo de 2019, por lo que nunca vuelve a estar casado y tener cónyuge. De todo ello, el Registrador concluye que “Por tanto, el causante en el momento de redactar su testamento, y a sabiendas de que estaba divorciado de su cónyuge, le deja el usufructo vitalicio universal de todos sus bienes”. Tercero. Que tal y como prevé el art. 675 CC, “Toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. En caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador, según el sentir del mismo testamento.” En este sentido, la disposición testamentaria primera, que establece el legado del usufructo vitalicio universal de sus bienes y derechos, lo hace en favor de su “citada cónyuge”. Es decir, el testador no nombra en la cláusula donde establece el legado el nombre del legatario, sino su condición, razón por la que para el testador era de suma importancia la condición de cónyuge, pues de lo contrario habría bastado con realizar el legado en favor de “M. T. M. F.” y no lo hizo. Extremo de suma importancia, teniendo en cuenta que ésta no era la primera vez que mis padres habían pensado en volver a casarse tras su divorcio, sin que nunca lo hubiesen llegado a realizar. Incluso, llegando a tener fecha concertada en el juzgado en el año 2018 para contraer matrimonio, decidiendo finalmente no casarse. Cuarto. Que el art. 767 CC, establece que la institución de heredero o el nombramiento de legatario deberá considerarse como no escrita cuando exista una causa falsa, o bien cuando sea contraria a derecho aunque la causa sea verdadera. Siendo la causa falsa en este caso, el hecho de que tanto en el momento de la realización de las disposiciones testamentarias, como en la apertura sucesoria, nadie ostentaba la condición de cónyuge de mi padre, al estar divorciado. Dicho legado, en favor de su “cónyuge” es ineficaz y debe considerarse como no escrito, al no existir tal condición en ninguna persona, ni en el momento de realizar el testamento ni con posterioridad a éste, ya que mi padre nunca llegó a casarse con nadie. No llegando nunca a adquirir tal condición mi madre con posterioridad al divorcio, pese a lo manifestado en el testamento de tener “pensado volver a casarse”. Que de aceptar la interpretación que ahora realiza el Registrador de la Propiedad, podría plantearse varias interrogantes que no harían más que apartarse del sentido y voluntad del testador, pues: ¿Qué habría pasado si el testador hubiese fallecido con posterioridad al día 7 de marzo de 2019, fecha en la que supuestamente tenía “pensado volver a casarse” sin llegar a casarse? ¿Seguiría manteniéndose la interpretación del legado en favor de su “cónyuge”? ¿Qué cónyuge?... ¿Qué habría pasado si finalmente, como ya había sucedido anteriormente, mi padre no se habría vuelto a casar con mi madre y lo hubiese hecho con otra persona? ¿Qué cónyuge sería la legataria? ¿O si fuese mi madre, la que hubiese decidido contraer matrimonio con otra persona distinta al testador?... En este sentido, la más reciente jurisprudencia (STS 539/2018, de 28 de septiembre de 2018), en un caso similar al aquí planteado, expone que “la mención del término ‘esposo’ (en este caso ‘cónyuge’) revela el motivo por el que la testadora nombraba a Esteban como su heredero, sin que haya razón para pensar que, de no ser su esposo, la testadora lo hubiera instituido heredero, Producido el divorcio después del otorgamiento del testamento, la institución de heredero quedó privada de la razón por la que se otorgó y, en consecuencia, no puede ser eficaz en el momento en el que se produce la apertura de la sucesión”. Quinto. Que la reciente Resolución de 16 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en su punto quinto, manifiesta que: “En cuanto a quien puede realizar la interpretación de las disposiciones testamentarias, este Centro Directivo se ha manifestado en la Resolución de 30 de Abril de 2014, que resuelve un supuesto de interpretación de testamento redactado de forma confusa, vinculando sus disposiciones al acaecimiento de hechos que no se sabía si habían ocurrido, y con legados de bienes de dudosa identificación. Señala como doctrina general del Centro Directivo que, en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. Así pues, la interpretación del testamento en caso de colisión de decisión entre los herederos, y a falta de albacea, contador-partidor o cualquier figura designada por el testador para ello, corresponde, en particular, a los tribunales de Instancia. Corresponde a los tribunales de Instancia interpretar el testamento y no al Tribunal Supremo, si bien, excepcionalmente, cabe que nuestro Alto Tribunal revise la interpretación realizada. La Sala Primera del Tribunal Supremo ha seguido siempre el criterio de no examinar las conclusiones interpretativas efectuadas por los tribunales de Instancia ya que a ellos está atribuida la facultad de interpretar el testamento. En cuanto a la interpretación hecha por los herederos, ha dicho este Centro Directivo en Resolución de 19 de mayo de 2005, que ‘en la interpretación del testamento ha de estarse a su literalidad, y a las palabras ha de otorgárselas el sentido que de ellas se depende (...) Ante una posible duda, esta ha de decidirse a favor del que se halle obligado a ejecutar la disposición -los herederos en este caso-, dado que el obligado debe entenderse obligado a lo menos. Del mismo modo, y por razón del criterio antes expuesto, en caso de existir duda sobre lo legado, la interpretación ha de hacerse a favor del que debe cumplir dicho legado (...) Son los herederos, cuando lo son ‘in locus et in ius’, quienes han de realizar en primer término esa labor interpretativa.’ Sexto. Que siendo el testamento una declaración de voluntad, es propio que sea susceptible de interpretación para fijar su sentido y alcance, siendo característica del régimen de interpretación del testamento, su carácter subjetivo, ya que lo que se pretende como fin de la interpretación es establecer la voluntad del testador. Interpretación que deberá fundamentarse en la preponderancia de la voluntad real testamentaria, como aquello efectivamente querido por el testador, manifiesto a través de la

declaración formal realizada. Declaración que en el caso del legado realizado por el testador, queda claramente expresada en favor del “cónyuge” con el que “tiene pensado volver a casarse”, es decir, se establece un legado que en todo caso queda condicionado a que la legataria adquiera la condición de cónyuge que sólo habría adquirido en el momento en el que el supuesto matrimonio se hubiese llevado a cabo. Situación que nunca tuvo lugar, al fallecer el testador sin llegar a contraer nuevamente matrimonio. Y en todo caso, dicha manifestación testamentaria desde el análisis que excede las circunstancias intrínsecas, tal y como establece la Resolución de la DGRN de 26 de noviembre de 1998, el intérprete “puede hacer 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, pero ello debe ventilarse en sede judicial y no registral.” Máxime, cuando mi madre, M. T. M., al divorciarse de mi padre con muchos años de anterioridad ya se había adjudicado los bienes que le correspondían al liquidarse la sociedad conyugal. Fijando su residencia desde entonces, en los inmuebles de los que dispone en (...).» IV Conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, el día 8 de julio de 2019, se trasladó el recurso al notario autorizante de la escritura, quien, el día 15 de julio de 2019, presentó escrito en el que afirmaba que se adhería al recurso en su totalidad. V La registradora de la Propiedad informó mediante escrito de fecha 17 de julio de 2019 y elevó el expediente a esta Dirección General. 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; 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 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; 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; 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 26 de noviembre de 1998, 13 de septiembre de 2001, 26 de febrero de 2003, 21 de noviembre de 2014, 2 de agosto y 5 de octubre de 2018 y 27 de febrero de 2019. 1. Mediante el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia con las siguientes circunstancias relevantes: En el testamento que sirve de base a las adjudicaciones el causante manifiesta «que se encuentra divorciado de su único matrimonio contraído con doña M. T. M. F., con quien tiene pensado volver a casare [sic] el próximo día 7 de marzo de 2019»; y ordena las siguientes cláusulas: «Primera.–Lega a su citada cónyuge el usufructo vitalicio universal de sus bienes y derechos. Segunda.–En el remanente o en la totalidad si su cónyuge le premuere o por cualquier otra causa no llega a sucederle, instituye heredero a su citado hijo, J. A. M., sustituido en caso de premoriencia o incapacidad por sus descendientes (...).» En la referida escritura, otorgada únicamente por el nombrado heredero, se expresa que el legado a favor del cónyuge «resulta ineficaz porque al fallecimiento del causante, éste estaba en estado de divorciado, por lo que carecía de cónyuge». La registradora de la Propiedad fundamenta su negativa a la inscripción en que el causante en el momento de redactar su testamento, y a sabiendas de que estaba divorciado de su cónyuge, le deja el usufructo vitalicio universal de todos sus bienes; por ello, considera que, sin perjuicio de la posible moderación de la cláusula por su posible vulneración de la legítima de su hijo, no parece que, sin comparecencia de la legataria, pueda sin más el heredero entenderla ineficaz por estar divorciada del causante en el momento de su fallecimiento, y es necesario que comparezca la legataria de usufructo, para confirmar la interpretación dada por el heredero o para realizar la partición de la herencia adjudicándose lo que a su derecho convenga. El recurrente alega, en esencia: que, según el tenor del testamento, para el testador era de suma importancia la condición de cónyuge (artículo 675 del Código Civil); que el legado ordenado por el testador en favor de su «cónyuge» es ineficaz y debe considerarse como no escrito, conforme al artículo 767 del Código Civil, siendo la causa falsa en este caso la condición de cónyuge, al no existir tal condición en ninguna persona, ni en el momento de realizar el testamento ni con posterioridad a éste, ya que no llegó a casarse con la legataria pese a lo manifestado en el testamento de tener «pensado volver a casarse» con ella; que, según la más reciente jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Supremo número 539/2018, de 28 de septiembre), en un caso similar al planteado en este caso, la mención del término «esposo» revela el motivo por el que la testadora nombraba a determinada persona como su heredero, sin que haya razón para pensar que, de no ser su esposo, la testadora lo hubiera instituido heredero, por lo que, producido el divorcio después del otorgamiento del testamento, la institución de heredero quedó privada de la razón por la que se otorgó y, en consecuencia, no puede ser eficaz en el momento en el que se produce la apertura de la sucesión; y que, según la doctrina de esta Dirección General, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al abacea o en su defecto a la autoridad judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas y en caso de existir duda sobre lo legado, la interpretación ha de hacerse a favor del que debe cumplir dicho legado (el heredero). 2. La cuestión debatida ha sido resuelta por esta Dirección General (Resoluciones de 26 de noviembre de 1998, 26 de febrero de 2003 y 27 de febrero de 2019) con una doctrina que debe ser mantenida. En ellas ha entendido que en los casos de disposición testamentaria en favor del cónyuge que, después deja de serlo por divorcio, no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que deriva la condición de heredero o legatario del excónyuge del causante. Y en el presente caso debe mantenerse el mismo criterio, aun cuando concurre la circunstancia de que en el momento en que se otorga el testamento ya está divorciado y se refiere a la legataria como su «cónyuge», si bien manifiesta su intención de contraer de nuevo matrimonio con ella a los nuevos días siguientes. 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). Y es que falta 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). 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»). Por otra parte, en el presente caso no puede apreciarse que en el legado debatido concorra una causa falsa –en el sentido de erróneo motivo de la disposición que determine su ineficacia–, conforme al artículo 767 del Código Civil. 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 aquélla («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 «esposa» (previa manifestación de que está divorciado de ella y pretende volver a casarse con ella nueve días más tarde) no puede concluirse que haya una clara expresión del motivo del legado (en el sentido de que sólo sería eficaz el legado en caso de que el proyectado matrimonio llegara a celebrarse), 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 del legado y ese motivo deviene posteriormente erróneo, debería considerarse dicha expresión como no escrita y, por ende, probarse que del propio testamento resulta que el testador no la habría ordenado tal disposición si hubiese conocido dicho error. En definitiva, a falta de una norma que –como las antes referidas de las legislaciones forales y comparadas– establezca la presunción de ineficacia de la disposición en favor del excónyuge, debe probarse que el testador no habría otorgado la disposición de haber podido conocer que ese segundo matrimonio con su excónyuge no se celebraría por ocurrir el fallecimiento (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 disposición, la celebración de esas segundas nupcias entre la favorecida y el testador –que después ha sido imposible por el fallecimiento de éste–, 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 no podría volver a contraer el vínculo conyugal con la legataria y que eso quería expresar al mencionar en la disposición la condición de esposa de la beneficiaria (algo que no cabe presumir), 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 disposición, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792, 793, y «ex analogía», 1284). Este Centro Directivo no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia número 539/2018, de 28 de septiembre, citada 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 legataria de la excónyuge del causante. 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, 25 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16288.pdf>

– R. 25-09-2019.– R.P. Palma de Mallorca N° 8.- **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 y R. 03.09.2019. R. 25.09.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 8) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 25 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 8, 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 8, don Antonio Coll Orvay, 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 1.184 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 Presentada dicha escritura, junto con testimonio de cotejo expedido el día 2 de mayo de 2019 por el mismo notario autorizante, en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Este documento ha causado la inscripción 4 de la finca 6.469/bis, al folio 131 del tomo 4567 del Archivo, Libro 160 del Ayuntamiento de Palma Sección II. Identificador único de fincas registrales –IDUFIR–: 07028000309339; única radicante en la demarcación de este Registro (...) – De conformidad a los Artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción del precedente documento en cuanto al inciso del párrafo primero contenido en el apartado b) Donación de la letra C) Estipulaciones, que se relaciona como sigue “...y el derecho a disponer por testamento del mismo –usufructo– a favor de su cónyuge, Don M. R. G.”, por cuanto 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 de la donante en testamento, y conforme a lo dispuesto en el Art. 513 del Código Civil “El usufructo se extingue: 1.º Por muerte del usufructuario”. – Fundamentos de Derecho: Artículos 513 y 521 del Código Civil; y Principio de especialidad registral del Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen con carácter general los efectos previstos en los Artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación puede (...) Palma, 21 de junio de 2019. El registrador. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Antonio Coll Orvay con firma electrónica reconocida.» III Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 1 de julio 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 apenas, 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 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 leerá 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.» IV Mediante escrito, de fecha 3 de julio 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, 24 de enero y 8 de noviembre de 2018 y 8 y 9 de agosto y 3 de septiembre de 2019. 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 a la esposa del donante para disponer por testamento del usufructo referido respecto de determinada finca 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 pretenden 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 «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 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 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 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. 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 septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16289.pdf>

- R. 25-09-2019.- R.P. Navalcarnero Nº 2.- **DERECHO NOTARIAL: NOTIFICACIÓN POR CORREO CERTIFICADO Y NOTIFICACIÓN PERSONAL POR EL NOTARIO. HIPOTECA: EJECUCIÓN: NOTIFICACIONES EN EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL.** Se trata de un acta de subasta notarial en ejecución extrajudicial de hipoteca. La Dirección reitera su doctrina en cuanto a las notificaciones a alguno de los titulares de dominio de la finca: «Esta Dirección General ha declarado en R. 30.01.2012 y R. 05.03.2012, en consonancia con la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional (S.TC 02.07.2007 y S.TC 20.04.2009), que las notificaciones, si son llevadas a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo y de las mismas no resulta su cumplimentación, no pueden entenderse como realizadas, siendo preciso que se acuda al sistema de notificación personal previsto en el propio precepto del Reglamento Notarial». Ver más detalladamente la doctrina que contrasta la notificación por correo y la personal por el notario en R. 29.08.2019. R. 25.09.2019 (Notaria María-Teresa Losada Fernández contra Registro de la Propiedad de Navalcarnero-2) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 25 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 registradora de la propiedad de Navalcarnero n.º 2, por la que se deniega la inscripción de la escritura de venta de finca subastada. En el recurso interpuesto por doña María Teresa Losada Fernández, notaria de Navalcarnero, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Navalcarnero número 2, doña María Aurora Sacristán Crisanti, por la que se deniega la inscripción de la escritura de venta de finca subastada. Hechos I El día 19 de noviembre de 2018, con el número 869 de protocolo, a instancias de don V. I. H. U., se formalizó acta de tramitación de subasta notarial ante la notaria de Navalcarnero, doña María Teresa Losada Fernández. Mediante dicha acta se ejecutaba la hipoteca constituida a favor de don V. I. H. U. sobre la finca registral número 1.425 del término de Sevilla la Nueva, en garantía del pago de los honorarios profesionales por él devengados en un arbitraje. El día 14 de marzo de 2019 se otorgó, con el número 568 de protocolo, y ante la

citada notarial, la escritura de venta de la finca subastada, a la que se acompañaba el acta de tramitación de subasta notarial en procedimiento de venta extrajudicial formalizada el día 19 de noviembre de 2018, junto con testimonio notarial de «diligencia extendida al protocolo 869 de 2.018». II Presentada la anterior documentación, junto con testimonio notarial de diligencia extendida al protocolo 869 de 2018 en el que constaban los acuses de recibo de varias de las notificaciones realizadas, así como certificado del régimen económico-matrimonial del adquirente de la finca, en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo nuevo examen y calificación del documento presentado el día 14/03/2019, bajo el asiento número 1504 del tomo 32 del Libro Diario, que corresponde a una escritura otorgada por el notario de Navalcarnero María Teresa Losada Fernández, con el número 568/2019 de su protocolo, de fecha 14/03/2019, ha resuelto no practicar los asientos solicitados con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I) Se presentó escritura de venta de la finca registral número 1.425 de Sevilla la Nueva subastada en procedimiento extrajudicial de ejecución de la hipoteca objeto de la inscripción 5.^a de dicha finca. La hipoteca aparece constituida a favor de Don V. I. H. U. y garantiza el pago de los honorarios devengados en el ejercicio de la dirección del arbitraje por Don V. I. H. U., arbitraje ejercido entre los titulares registrales de la finca y la sociedad Tierras del Monte Viejo, S.L. II) Se acompañó acta de tramitación de subasta notarial, autorizada en Navalcarnero, el día 19 de noviembre de 2018, ante el Notario Doña María-Teresa Losada Fernández, número 869 de su protocolo. En dicha acta de tramitación de la subasta que se acompañó se hace constar que se ha notificado por correo certificado con acuse de recibo a los titulares registrales de la finca, así como a titulares de cargas posteriores el anuncio de la subasta notarial. Se incorporan resguardos de remisión de notificaciones por correo a los titulares registrales del dominio, excepto a Don M. G. B., Doña L. B. H. y Don J. L. B. H., y a la Agencia Tributaria titular de la anotación de embargo letra A sobre la finca, remitidas el día 20 de febrero de 2019 y acuses de recibo firmados por el receptor de algunos de dichos resguardos (recibidos entre los días 22 y 25 de febrero de 2019. Resulta igualmente del acta que la subasta electrónica tuvo lugar entre los días 12 de febrero y 4 de marzo de 2019. III) Y ahora se acompaña también un testimonio expedido por el Notario Doña María-Teresa Losada Fernández, de una diligencia extendida en la escritura que se califica en la que se incorporan los siguientes documentos: “acuse de recibo” enviado a Doña L. L., “acuse de recibo” enviado a Don V. B., “acuse de recibo” enviado a Doña I. B. H., “acuse de recibo” enviado a Don A. B. R., “acuse de recibo” enviado a Don M. G. B., “acuse de recibo” enviado a Don D. G. B., “acuse de recibo” enviado a Don A. B. M., “acuse de recibo” enviado a Don J. L. B. H., “acuse de recibo” enviado a la Agencia Estatal y Delegación Especial de Madrid, “acuse de recibo” enviado al Ayuntamiento de Sevilla la Nueva, “acuse de recibo” enviado a Doña L. B. H., “acuse de recibo” enviado a Don C. B. H. y una certificación del Registro Civil de Burgos relativo a la inscripción del matrimonio del comprador en la que figura a su margen la indicación correspondiente al otorgamiento de escritura de separación de bienes. Fundamentos de Derecho. Ha sido subsanado el defecto advertido en el apartado 2) de la nota de calificación de esta misma Oficina de fecha 6/05/2019 que precede, mediante el certificado del Registro Civil que figura unido a la diligencia que ahora se acompaña antes referida. Respecto del defecto advertido en el apartado 1) de dicha nota de calificación precedente, en los “acuses de recibo” enviados a Doña L. L. y Don V. B. que aparecen unidos, no consta si los envíos han sido o no debidamente recepcionados por sus respectivos destinatarios; en cuanto a los “acuses de recibo” enviado a Doña I. B. H., Don A. B. R., Don M. G. B. y Don D. G. B., consta que los envíos practicados no han sido recepcionados por sus destinatarios. En cuanto a Doña M. C. B. R., Doña M. C. B. M. y Doña M. M. B. M. no consta acuse de recibo de envío dirigido a dichas señoras. Por tanto, se reitera en parte el defecto advertido en dicho apartado 1) de la nota de calificación precedente, en el siguiente sentido: El artículo 72 de la Ley del Notariado dispone que “las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se regirán por las normas que respectivamente se establezcan y, en su defecto, por las del presente capítulo.” Constituye la norma aplicable en la materia el Art.º 129 L.H., en su actual redacción el cual, en su apartado e) se remite en lo relativo a notificaciones y otras cuestiones del procedimiento de venta extrajudicial a lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario. A su vez el Reglamento Hipotecario regula esta cuestión en los Artículos 234, 235, 236 letra a) a o) vigentes en todo aquello que no sea incompatible con la actual redacción del Art.º 129 L.H. Partiendo de esta normativa se observan, en relación con las notificaciones practicadas los siguientes defectos: En primer lugar; a) en cuanto al titular registral Don M. G. B. consta “acuse de recibo” con el resultado de no haber sido recepcionada la comunicación enviada y, por tanto, no haberse practicado la comunicación; b) en cuanto a las notificaciones dirigidas a A. B. R., I. B. H., D. G. B., L. L. y V. B., de los “acuses de recibo” dirigidos a cada uno de ellos resulta no haber sido recepcionada la comunicación enviada y, por tanto, no haberse practicado comunicación; c) y respecto de Doña M. C. B. R., Doña M. C. B. M. y Doña M. M. B. M. consta en el acta de tramitación de subasta notarial antes referida autorizada en Navalcarnero, el día 19 de noviembre de 2018, ante la Notario Doña María-Teresa Losada Fernández, número 869 de su protocolo, el envío de comunicación, pero no se incorporan acuses de recibo de donde resulte la recepción de la misma. Por todo ello, no pueden considerarse correctamente realizadas tales notificaciones al no estar acreditada la recepción por sus destinatarios. En segundo lugar, e independientemente de lo indicado en el apartado anterior, a la vista de la documentación incorporada al acta y a la diligencia que ahora se acompaña, no puede considerarse cumplido el requisito de la notificación de la iniciación de las actuaciones a los titulares registrales del dominio, así como a los titulares de cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, requisito exigido por el Art.º 236.d del R.H. a fin de que los mismos puedan intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca. Así la única notificación que se incorpora se refiere al inicio de la subasta, notificación que sería distinta de la indicada anteriormente y estaría prevista en el Art.º 236 letra f) apartado 5 del R.H., aunque exclusivamente para los titulares de la última inscripción de dominio. Pero, además, la notificación se practica el día 20 de febrero de 2019, una vez que el plazo de la subasta electrónica ya se ha iniciado (12 de febrero de 2019) y se recibe por algunos interesados entre los días 22 y 25 de febrero (según acuses de recibo que se incorporan), no constando en el acta ni en la diligencia que ahora se acompaña la recepción por parte de los otros, como ya se ha indicado. Teniendo en cuenta que la finalidad de la notificación del Art.º 236 letra d) es la de permitir a sus destinatarios intervenir en el procedimiento de enajenación forzosa a los efectos legalmente previstos, y en particular como se ha indicado anteriormente, a fin de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca, no puede entenderse que la notificación cumpla su junción que, en definitiva, es la de evitar la indefensión del tributar registral, si es recibida por sus destinatarios una vez que ha transcurrido, aunque sea parcialmente, el plazo para el ejercicio de sus derechos. Por todas las razones anteriormente indicadas no puede practicarse la inscripción de la adjudicación ni la cancelación de la anotación de embargo

solicitadas. (Art.º 129 L.H., en particular Art.º 129 letra e); Art 236.d), 236.f) y 236.l) R.H.; Art.º 1, 20, 38 L.H.; Art.º 24 CE). Se entiende defecto insubsanable, denegándose su inscripción. Contra esta calificación cabe (...). Navalcarnero, a treinta de mayo del 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 María Teresa Losada Fernández, notaria de Navalcarnero, interpuso recurso el día 27 de junio de 2019 mediante escrito en el que exponía lo siguiente: «Fundamentos de Derecho. Primero. El actual procedimiento de subasta notarial se encuentra regulado por el capítulo Y de la Ley del Notariado, introducido por la Ley 15/2015, de 2 de junio, de Jurisdicción Voluntaria. El artículo 72 de la Ley del Notariado dispone que las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, o de cláusula contractual o testamentaria, o en ejecución de un laudo arbitral o acuerdo de mediación o bien por pacto especial en instrumento público, o las voluntarias se registrarán, asimismo, por las normas del presente Capítulo. En todo caso, se aplicarán con carácter supletorio las normas que para las subastas electrónicas se establecen en la legislación procesal siempre que fueren compatibles. En el caso que nos ocupa, en la propia escritura de constitución de hipoteca de la que trae causa el acta de tramitación de subasta notarial de la que deriva la escritura compraventa de finca subastada objeto de la calificación que por la presente se recurre, las partes establecieron de forma expresa, que dicha hipoteca, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada por la misma, podría ser ejecutada mediante ejecución extrajudicial ante Notario, siendo por tanto de aplicación a dicha ejecución notarial el procedimiento establecido en el Capítulo V de la Ley del Notariado, introducido como hemos dicho por la Ley de Jurisdicción Voluntaria. Dicha Ley de Jurisdicción Voluntaria, en el punto 4 de su Disposición Derogatoria Única, dispone que “quedarán derogadas cuantas normas se opongan o sean incompatibles con lo dispuesto en la presente Ley”. Teniendo en cuenta lo anterior, debemos partir de que la única notificación que el citado Capítulo V de la Ley del Notariado, obliga a hacer al Notario, es la contenida en el artículo 74.2, que dispone: “Art. 74.2 El Notario notificará al titular del bien o derecho, salvo que sea el propio solicitante, la iniciación del expediente, así como todo el contenido de su anuncio y el procedimiento seguido para la fijación del tipo de subasta. También le requerirá para que comparezca en el acta, en defensa de sus intereses. La diligencia se practicará bien personalmente, bien mediante envío de carta certificada con acuse de recibo al domicilio fijado registralmente o. en su defecto, en documento público, o tratándose de bienes no registrados, se remitirá al domicilio habitual acreditado. Si el domicilio no fuere conocido, la notificación se realizará mediante edictos. La diligencia se practicará bien personalmente, bien mediante envío de carta certificada con acuse de recibo o en cualquiera de las formas previstas por la legislación notarial al domicilio fijado registralmente. Tratándose de bienes no registrados, se dirigirá al domicilio habitual acreditado. Si el domicilio no fuere conocido, la notificación se realizará mediante edictos. El Notario comunicará por los mismos medios, en su caso, la celebración de la subasta a los titulares de derechos y de las cargas que figuren en la certificación de dominio, así como a los arrendatarios u ocupantes que consten identificados en la solicitud. Si no pudiera localizarlos, le dará la misma publicidad que la que se prevé para la subasta. En el presente caso, y tal y como se acredita con la propia acta de tramitación de la subasta notarial presentada junto con la escritura de compraventa objeto de calificación desfavorable, la Notario que suscribe ha remitido notificación a todos y cada uno de los titulares de la finca registral objeto de subasta a los domicilios que constan en el Registro de la Propiedad, que son los mismos que dichos titulares (hipotecantes no deudores) fijaron como domicilios a efectos de notificación en la escritura de constitución de hipoteca. Entiende esta parte, que si bien alguno de los titulares de la finca no recibieron la notificación que les fue remitida, en la que se les informaba de la tramitación de la subasta notarial; al haberse acreditado que la misma fue remitida al domicilio designado por éstos en la propia escritura de constitución de hipoteca, debe entenderse por realizado, máxime teniendo en cuenta que también se procedió dar la correspondiente publicidad a través de la publicación del anuncio de la subasta en el Boletín Oficial del Estado. Segundo. Por otro lado, entiende la Sra. Registradora que ha realizado la calificación que por el presente se recurre, que en todo caso, la notificación debe realizarse con carácter previo al inicio del procedimiento de subasta electrónica, ello en cumplimiento del artículo 236.d) del Reglamento Hipotecario, sin tener en cuenta que dicho artículo es incompatible con el artículo 74.2 de la Ley Notarial, que dispone que deberá notificarse la celebración de la subasta a los titulares de derechos y cargas sobre la finca, así como arrendatarios y ocupantes, que figuren en la certificación de dominio. Siendo el procedimiento establecido para la subasta notarial la subasta electrónica, debe tenerse en cuenta la imposibilidad de notificar el anuncio y la fecha de inicio de la subasta con carácter previo al inicio de la misma, pues como establece el propio procedimiento de subasta electrónica y el artículo 75.2 de la Ley del Notariado, la subasta se abrirá transcurridas, al menos, 24 horas desde la fecha de publicación del anuncio en el “Boletín Oficial del Estado”. En el presente caso, el anuncio de la subasta se produjo el sábado 9 de febrero de 2019, (...) y la subasta comenzó el día 12 de febrero de 2019, siendo materialmente imposible poder realizar todas las notificaciones del anuncio de la subasta y de la fecha de comienzo de la misma con carácter previo, tal y como mantiene la Sra. Registradora. Al ser incompatibles dichas regulaciones, entraría en juego en el punto 4 de la Disposición Derogatoria Única de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, cuyo contenido adelantábamos anteriormente, pues dispone que “quedarán derogadas cuantas normas se opongan o sean incompatibles con lo dispuesto en la presente Ley”, lo que nos lleva a entender derogada la regulación establecida en los artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario, por incompatibles entre sí ambas regulaciones. En el mismo sentido lo ha manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado, que en su resolución número 1518/2010, de 2 de enero de 2019, expresamente se hace constar: “las subastas notariales cuya publicación se hubiera acordado con anterioridad al 15 de octubre de 2015 deberían celebrarse conforme al sistema previsto en los artículos 234 a 236 del Reglamento Hipotecario, mientras que las correspondientes a expedientes que no hubieran alcanzado ese estadio de tramitación habrían de convocarse y celebrarse con arreglo al nuevo método previsto en los artículos 72 a 77 de la Ley del Notariado”. Continúa la citada resolución exponiendo que: “cualquier tipo de subasta notarial, sea o no voluntaria, tiene ahora que ajustarse a esta nueva normativa; por la sencilla razón de que la regulación de las subastas notariales es materia de orden público”. En idénticos términos lo manifestó la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución número 6546/2017, de 18 de mayo, en cuyo Fundamento de Derecho Tercero, último párrafo, estableció: “...habiendo manifestado este Centro Directivo en Resolución de 17 de marzo de 2016, resolviendo consulta, en relación con la reforma llevada a cabo por la Ley 19/2015, de 13 de julio (RCL 2015,1082), que ‘ante el silencio de la Ley del Notariado sobre la específica cuestión aludida, entiende este Centro Directivo que procede aplicar por analogía el régimen transitorio que articula el cambio de las subastas judiciales presenciales por las de formato electrónico que deban celebrarse a través del Portal de Subastas del ‘Boletín Oficial del Estado’. Tal extremo se haya regulado en la disposición transitoria primera de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, en los siguientes términos. ‘Las subastas de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, cuya publicación se

haya acordado, continuarán sustanciándose conforme a las normas procesales vigentes en la fecha de presentación de la demanda'. En función del criterio fijado por la norma procesal, debe entenderse que las subastas notariales cuya publicación se hubiera acordado con anterioridad al día 15 de octubre de 2015 deberán celebrarse conforme al sistema previsto en los artículos 234 a 236 del Reglamento Hipotecario, mientras que las correspondientes a expedientes que no hubieran alcanzado ese estadio de tramitación habrán de convocarse y celebrarse con arreglo al nuevo método previsto en los artículos 72 a 77 de la Ley del Notariado." Alega la Registradora en su nota de calificación que el artículo 72 de la Ley del Notariado dispone que se "las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se regirán por las normas que respectivamente las establezcan y en su defecto por las del presente capítulo." Y continúa exponiendo que "constituye la norma aplicable en la materia el Art. 129 de la Ley hipotecaria en su actual redacción el cual en su apartado a) se remite en lo relativo a las notificaciones y otras cuestiones del procedimiento de venta extrajudicial a lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario. A su vez el Reglamento Hipotecario regula esta cuestión en los artículos 234, 235, 236 y 236 a) a o) vigentes en todo aquello que no sea incompatible con la redacción del artículo 129 de la Ley Hipotecaria." A los efectos de rebatir lo alegado por la Registradora cabría reiterar las mencionadas resoluciones de 18 de mayo de 2017 y 2 de enero de 2019, antes citadas, y a mayor abundamiento alegar que el antiguo procedimiento de venta extrajudicial regulado por el Reglamento Hipotecario, artículos redactados por la Ley 290/1992, de 27 de marzo, por el que se modifica el Reglamento Hipotecario en materia de ejecución extrajudicial, es hoy el procedimiento de Subasta Notarial, introducido por la Ley 15/ 2015, de 2 de junio, de Jurisdicción Voluntaria. Partiendo de la base de que el artículo 129 de la Ley Hipotecaria se modificó por última vez por Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, Reestructuración de Deuda y Alquiler Social, difícilmente hubiese podido remitirse el citado art 129 de la LH a una regulación aprobada dos años después (subasta notarial). Así lo expuesto es de defender que las notificaciones a los titulares registrales y titulares de cargas posteriores se hayan practicado de conformidad a la nueva regulación, esto es, solicitada certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad el Registrador extenderá nota al margen que según el artículo 73.4 "producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho". Igualmente de la iniciación del procedimiento se dejará constancia en el Registro Público Concursal, y posteriormente antes del inicio de la Subasta mediante anuncio en el Boletín Oficial del Estado (art. 74.1) tras lo que una vez publicado el anuncio en el Portal de Subastas se notificará al titular del bien y derecho con el contenido del anuncio (por lo que deberá estar publicado el mismo) y procedimiento seguido para la fijación del tipo de subasta (art 74.2). En aras de rebatir la indefensión de los titulares registrales y de cargas posteriores basta alegar que la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil recoge en su exposición de motivos en el punto II la siguiente declaración: "La subasta electrónica tiene hoy innumerables ventajas, pues permite multiplicar la publicidad de los procedimientos, facilitar información casi ilimitada tanto de la subasta como del bien y, lo más importante, pujar casi en cualquier momento y desde cualquier lugar, lo que genera un sistema más eficiente para todos los afectados". Continuando en el punto III respecto de la subasta notarial: "La reforma incide en la totalidad del procedimiento de subasta, tanto para bienes muebles como para inmuebles, adaptando el mismo al sistema electrónico. Este sistema se diseña fundamentándose en los criterios de publicidad, seguridad y disponibilidad. Especial interés se presta a la publicidad, pues se comienza con su anuncio en el 'Boletín Oficial del Estado', que tiene en la esencia de su función la publicación oficial en España; también se publicitará en el Portal de la Administración de Justicia y posteriormente en el Portal de Subastas. Para cada una de ellas, se encontrará la publicidad registral de los bienes y de los datos complementarios, como planos, fotografías, licencias u otros elementos que, a juicio del deudor, del acreedor o del Secretario judicial, puedan contribuir a la venta del bien. Destaca, igualmente, el impulso a las comunicaciones y notificaciones electrónicas entre el Portal de Subastas y los diversos intervinientes en el proceso, aunque se establecen las garantías necesarias para el caso que el ciudadano carezca de los medios técnicos necesarios para intervenir en la subasta electrónica, conforme a la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, y a la Ley 18/2011, de 5 julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia. En el mismo afán de transparencia y publicidad puede enmarcarse la novedad introducida en las notificaciones u comunicaciones que debe realizar el Registrador de la Propiedad a los titulares registrales de derechos posteriores a la carga que se ejecuta, sustituyéndose la publicación de aquellas que hubieran resultado infructuosas en el tablón de anuncios del Registro, de limitada efectividad, por su publicación en el 'Boletín Oficial del Estado', dentro de la actuación del servicio público registral." En cuanto a este último inciso debe recordarse que el artículo 72.2 de la Ley del Notariado expone que "en todo caso se aplicarán con carácter supletorio las normas que para las subastas electrónicas se establecen en la legislación procesal siempre que fueren compatibles." En relación a la posible indefensión de la Agencia Tributaria como titular de cargas posteriores nos remitimos a lo dicho anteriormente, no pudiendo alegar desconocimiento del procedimiento tras la publicación del anuncio de la subasta en el BOE. En base a todo lo expuesto y en el ámbito del nuevo procedimiento de subasta notarial debe entenderse cumplido el procedimiento establecido en la legislación vigente en cuanto a las notificaciones realizadas como válidas en el ámbito de la nueva regulación no pudiéndose alegar en su contra un procedimiento que tácitamente debe entenderse derogado y que ha sido sustituido por un sistema de publicaciones electrónicas mucho más eficaz y rápido. Todo ello si bien complementado con las notificaciones que debe realizar el Registro de la Propiedad en el procedimiento de acuerdo con lo recogido en la ley de enjuiciamiento civil supletoriamente aplicable en la materia.» IV 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 24, 117 y 161 de la Constitución Española; 348, 1857, 1858, 1872, 1876, 1880 y 1884 del Código Civil; 581 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 12, 18, 40, 82, 104, 129, 130, 132 y 326 de la Ley Hipotecaria; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; 12.2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 20 de septiembre de 1993, 2 de octubre de 1997, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio de 2004, 2 de julio de 2007, 20 de abril de 2009, 17 de marzo y 4 de octubre de 2010 y 7 de mayo de 2012; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1995, 26 de febrero de 2001, 30 de diciembre de 2002, 2 y 17 de febrero de 2006 y 21 de enero de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (recurso) de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 3 de julio de 1920, 1 de julio de 1930, 24 de marzo de 1986, 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998, 26 de febrero de 2000, 28 de mayo de 2001, 13 de febrero de 2004, 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010, 23 de julio de 2011, 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril, 27 de febrero, 13 de septiembre y 28 de noviembre de 2012 y 10 de enero de 2013,

y de (sistema notarial) de 5 de julio de 2004, 25 de noviembre de 2009, 17 de septiembre de 2012, 17 de enero de 2013 y 26 de julio de 2018. 1. Son datos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes: – Con fecha 19 de noviembre de 2018, se formalizó por la notaria doña María Teresa Losada Fernández, un acta de tramitación de subasta notarial a instancias de don V. I. H. U., en procedimiento de venta extrajudicial, con el número 869 de protocolo. Mediante dicha acta se ejecutaba la hipoteca constituida a favor del citado don V. I. H. U., sobre la finca registral 1.425 en garantía del pago de los honorarios profesionales devengados por dicho don V. I. H. U. en un arbitraje. – Una vez formalizado el acta, se procedió a solicitar la correspondiente certificación de dominio y cargas al Registro de la Propiedad, certificación que fue expedida en fecha 26 de noviembre de 2018, constando la misma incorporada al acta referida, y se remitió requerimiento notarial al deudor que fue debidamente recepcionado, tal y como consta en la propia acta de tramitación de subasta. – Habiendo quedado la subasta desierta, dentro del plazo legalmente establecido, el instante del procedimiento de venta extrajudicial, don V. I. H. U., se adjudicó la finca por el 50% del valor de subasta del inmueble, adjudicación que se formalizó mediante escritura de compraventa de finca subastada otorgada el día 14 de marzo de 2019. Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad junto con un testimonio notarial de una diligencia extendida en el acta de tramitación de subasta es objeto de calificación negativa pues la registradora entiende que no pueden considerarse correctamente realizadas las notificaciones en cuanto a algunos de los titulares del dominio de la finca al no estar acreditada la recepción por sus destinatarios, toda vez que de los acuses de recibo que figuran incorporados, tanto al acta de tramitación de subasta notarial como a la diligencia extendida en dicha acta, de las comunicaciones realizadas a varios de los titulares, no resulta, debidamente acreditada la recepción de la misma por parte de todos destinatarios; no figurando además el acuse de recibo respecto de algunos de ellos. La notaria recurrente opina que si bien alguno de los titulares de la finca no recibieron la notificación que les fue remitida, en la que se les informaba de la tramitación de la subasta notarial, al haberse acreditado que la misma fue remitida al domicilio designado por éstos en la propia escritura de constitución de hipoteca, debe entenderse por realizado, máxime teniendo en cuenta que también se procedió dar la correspondiente publicidad a través de la publicación del anuncio de la subasta en el «Boletín Oficial del Estado». 2. Como ya señalo esta Dirección General en la Resolución de 26 de julio de 2018, la realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta a un procedimiento tasado cuyos trámites tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego: los propios del acreedor, pero también los del deudor incumplidor, los del propietario de la cosa hipotecada y aquellos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien. Tan compleja trama de intereses ha sido objeto históricamente de una cuidadosa regulación a fin de que el ejercicio ponderado de las facultades inherentes al derecho real de hipoteca favorezca el crédito territorial mediante la utilización de los bienes inmuebles como respaldo de la actividad económica. En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor puede ejercer el «ius distrahendi» inherente a su derecho mediante el ejercicio de la acción directa o de la ordinaria previstas en la norma ritual. De este modo se hace efectiva la responsabilidad del deudor sobre el bien objeto de garantía desembocando en su enajenación forzosa por la vía de apremio. Junto al ejercicio en el ámbito judicial del «ius distrahendi», nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial cuyo fundamento no es ya el ejercicio coercitivo por el ordenamiento de la responsabilidad del deudor, sino el previo consentimiento que éste presta para que se venda la finca y se realice su valor en caso de incumplimiento, pero igualmente sujeto a un procedimiento tasado, cuya rigurosa tramitación se justifica por la necesidad de salvaguardar el citado equilibrio de intereses antes aludido, teniendo en cuenta especialmente, por lo que se refiere al presente expediente, que sus efectos pueden ser opuestos también frente a terceros titulares posteriores, pues al igual que el «ius distrahendi» es consustancial al derecho del acreedor, también lo es la facultad de ejercitarlo frente a cualquiera, «erga omnes», como ha reiterado la doctrina de nuestro Tribunal Supremo (vid. «Vistos») al interpretar los artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1876 del Código Civil. El procedimiento extrajudicial tiene su origen en un pacto recogido en la escritura que formaliza la hipoteca, como resulta del artículo 129.2.b) «la estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura (...)». Sin embargo, se trata de un procedimiento que, si bien es pactado en su origen, una vez estipulado ha de realizarse con arreglo a los trámites establecidos en la legislación hipotecaria. 3. En este sentido, es necesario resolver la controversia que subyace en este expediente sobre que normativa resulta de aplicación al procedimiento y en concreto al trámite de notificaciones de las subastas llevadas a cabo en el seno de la venta extrajudicial. Afirma la notaria recurrente que la única notificación que el Capítulo V de la Ley del Notariado obliga a hacer al notario es la contenida en el artículo 74.2, que dispone que «el Notario notificará al titular del bien o derecho, salvo que sea el propio solicitante, la iniciación del expediente, así como todo el contenido de su anuncio y el procedimiento seguido para la fijación del tipo de subasta. También se le requerirá para que comparezca en el acta, en defensa de sus intereses (...) El Notario comunicará por los mismos medios, en su caso, la celebración de la subasta a los titulares de derechos y de las cargas que figuren en la certificación de dominio, así como a los arrendatarios u ocupantes que consten identificados en la solicitud. Si no pudiera localizarlos, le dará la misma publicidad que la que se prevé para la subasta», y que el procedimiento regulado en el Reglamento Hipotecario esta tácitamente derogado por el punto cuarto de la disposición derogatoria única de la Ley 15/2015, de 2 de junio, de la Jurisdicción Voluntaria que dispone «quedarán derogadas cuantas normas se opongan o sean incompatibles con lo dispuesto en la presente Ley». Sin embargo, debe tenerse en cuenta el artículo 72 de la Ley del Notariado que dispone: «las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se regirán por las normas que respectivamente las establezcan y, en su defecto, por las del presente capítulo». A este respecto debe también destacarse que el actual artículo 129 de la Ley Hipotecaria en su apartado 2, que señala los requisitos y formalidades de la venta extrajudicial, ha sido objeto de modificaciones posteriores a la citada Ley de la Jurisdicción Voluntaria, operadas por la Ley 19/2015, de 13 de julio, que reformó su apartado f) pero no modificó el e) al que se hará referencia posteriormente y más recientemente por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, que ha modificado el apartado a). Por lo tanto, no cabe hablar de derogación tácita de la citada regulación ni de incompatibilidad entre la ley notarial, que efectúa la remisión antes dicha, y la contenida en la Ley Hipotecaria. Debe tenerse en cuenta también que el citado artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria que en su apartado h) establece como supletoria a la Ley de Enjuiciamiento Civil, estableciendo la aplicación, en todo caso, de lo dispuesto en el artículo 579.2 de la citada ley. 4. Respecto de las notificaciones, en sede de ejercicio extrajudicial de hipoteca la salvaguardia 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, esto es, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca (artículo 236-d.1) del Reglamento Hipotecario), precepto reglamentario al que se remite el artículo 129.2.e) de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de

24 de marzo, conforme al cual «en el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación». Al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario. De este modo la presunción de exactitud y veracidad que emana de la inscripción de dominio a favor del titular registral de la finca hipotecada y que está bajo la salvaguardia de los tribunales sólo puede destruirse procediendo a la inscripción a favor de un nuevo titular si el negocio de venta extrajudicial reúne todos los requisitos para provocar la transmisión del dominio derivada del ejercicio del «ius vendendi» por persona distinta del titular registral. De aquí que se exija que sea indubitado el incumplimiento del deudor y que quede acreditado que las partes cuyos intereses están en juego, también los de los titulares de derechos y cargas posteriores que han de ser objeto de purga, han tenido la oportunidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento. El Reglamento Hipotecario establece lo siguiente en su artículo 236 l.2: «En la escritura se harán constar los trámites y diligencias esenciales practicados en cumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores y, en particular, que se practicaron las notificaciones prevenidas en los artículos 236 c y 236 d; que el importe de la venta o adjudicación fue igual o inferior al importe total garantizado por la hipoteca y, en caso de haberlo superado, que se consignó el sobrante en la forma prevista en el apartado segundo del artículo 236 k». Y el citado artículo 236-d establece en su primer apartado que «transcurridos diez días desde el requerimiento sin que éste hubiere sido atendido, el Notario procederá a notificar la iniciación de las actuaciones a la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio, si fuese distinta del deudor, así como a los titulares de cargas, gravámenes y asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta, para que puedan, si les conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca», notificaciones que deberán efectuarse en los domicilios de los interesados que figuren en el Registro de la Propiedad y en la forma prevenida por la legislación notarial, según dispone el apartado 2 del mismo precepto. Por tanto, como resulta del citado artículo 236-l del Reglamento Hipotecario, y ha subrayado la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2012) –circunscribiéndonos ahora a lo que interesa en este expediente–, entre los trámites que tienen la consideración de esenciales en los citados procedimientos se encuentra el de las notificaciones a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca (artículo 236-d). Dicha notificación, lógicamente, debe ser previa a la celebración de la subasta a fin de que los interesados dispongan de un plazo razonable para su intervención, así resulta de lo dispuesto en el artículo 236-f.1 que señala un plazo de treinta días. Distinto de lo anterior es lo referente a la antelación del anuncio de la subasta respecto al día en que se haya de celebrar a que hace referencia el artículo 236-f.2, que debe entenderse en este caso inaplicable puesto que la fecha de la subasta viene fijada por el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado», prevaleciendo la regulación de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 5. Sobre la importancia y relevancia jurídica de la ausencia de dicho trámite resulta oportuno recordar que nuestro Tribunal Constitucional ha tenido ocasión de reiterar en innumerables ocasiones la trascendencia que los actos de comunicación tienen dentro de los procedimientos judiciales como medio de garantizar que los destinatarios puedan ejercitar su derecho constitucional de defensa (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas), doctrina que por identidad de razón debe extrapolarse a los procedimientos de enajenación forzosa de finca hipotecada mediante su venta extrajudicial ante notario. Así, de tal doctrina se desprende que sólo mediante la correcta comunicación (requerimiento o notificación en cada caso previsto) se salvaguarda el derecho del destinatario a adoptar la postura procesal que estime conveniente. De aquí que los órganos responsables de la comunicación deban observar una debida diligencia para asegurar el conocimiento personal del acto de comunicación especialmente cuando el mismo se lleva a cabo con un tercero en los casos y supuestos previstos legalmente (Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de marzo de 2010). Ciertamente la salvaguarda de la posición del destinatario de la comunicación no puede implicar la paralización de toda actuación y en todo caso por lo que deben ponderarse las circunstancias concurrentes, especialmente en aquellos supuestos en que la falta de comunicación es imputable al propio destinatario (Sentencia de 4 de octubre de 2010), siendo así que en el presente caso el tercero titular de la carga posterior (la Agencia Estatal de Administración Tributaria) es totalmente ajena a dicha falta de notificación, y a la que tal ausencia no le es imputable en modo alguno. Es más, la doctrina expuesta en cuanto a la valoración de las circunstancias concurrentes en el caso que podrían excusar los efectos invalidantes del procedimiento derivados de la ausencia de las notificaciones previstas legalmente, como ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 17 de enero de 2013) no admite una transacción inmediata y directa al caso que ahora nos ocupa porque no estamos en presencia del ejercicio jurisdiccional de un derecho ante un órgano provisto de imperio (artículo 117 de la Constitución Española) sino de su desenvolvimiento extrajudicial, por lo que deben extremarse en mayor medida las precauciones a fin de salvaguardar en todo momento los derechos constitucionales de las personas afectadas (Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012). La sanción de nulidad de actuaciones la ha confirmado el Tribunal Constitucional (Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 21 de enero de 2008, 17 de marzo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras muchas) en supuestos de lesión al derecho de defensa consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución Española, no ya en el caso extremo de la ausencia total de las notificaciones, sino incluso en supuestos en que, existiendo la notificación, se producen infracciones a las reglas relativas al lugar o al destinatario (como en el caso de las notificaciones realizadas a través de terceras personas que no hayan llegado al conocimiento de la parte interesada fuera de los supuestos estrictamente previstos; o cuando el requerimiento fue realizado en lugar distinto al señalado registralmente provocando la indefensión de los propietarios de la finca hipotecada). Con mayor motivo deberá aplicarse dicha sanción de nulidad cuando la preceptiva notificación se haya omitido durante la tramitación del procedimiento «totum et totaliter». 6. Por último, en cuanto a la forma en que deben hacerse dichas notificaciones y cuando se entienden como efectivamente realizadas, de la regulación transcrita resulta que las notificaciones se harán en la forma prevenida por la legislación notarial. Como ya expuso este Centro Directivo en la Resolución de 17 de enero de 2013, la notificación a practicar es una auténtica notificación notarial, esto es, elaborada, realizada y controlada por el notario de modo que la fe pública que resulta de su ministerio cubra los distintos aspectos de la misma. También resulta que la notificación puede llevarse a cabo por medio de entrega personal de cédula o por correo certificado con acuse de recibo. Esta Dirección General, Resolución de 27 de febrero de 2012, ha tenido ocasión de llamar la atención sobre la distinción que hace la normativa notarial sobre dos tipos de actas de presencia y sobre su distinta naturaleza y efectos. El Reglamento Notarial regula como supuestos diferentes las actas de remisión de documentos por correo (artículo 201) y las actas notariales de notificación y

requerimiento (artículo 202), admitiendo en estas últimas su diligencia, bien de forma personal, bien mediante el envío postal de la cédula, copia o carta mediante correo certificado con acuse de recibo. En las actas de remisión de documentos por correo, se acredita el simple hecho del envío de cartas u otros documentos por correo ordinario, procedimiento telemático, telefax o cualquier otro medio idóneo. El acta acredita bajo la fe notarial el contenido de la carta o documento, y según el medio utilizado la fecha de su entrega, o su remisión por procedimiento técnico adecuado y, en su caso, la expedición del correspondiente resguardo de imposición como certificado, entrega o remisión, así como la recepción por el notario del aviso de recibo, o del documento o comunicación de recepción (artículo 201 del Reglamento Notarial). En este tipo de actas el notario da fe del simple hecho del envío, en los términos vistos, no confiando derecho a contestar en la misma acta y a costa del requirente (artículo 201.4 del Reglamento Notarial). Distintas de las anteriores actas de remisión de documentos, son las propiamente denominadas actas de notificación y requerimiento, reguladas en los artículos 202 a 206 del Reglamento Notarial, que tienen por objeto transmitir a una persona una información o una decisión del que solicita la intervención notarial, y las de requerimiento, además, intimar al requerido para que adopte una determinada conducta (artículo 202.1 del Reglamento Notarial). Como anteriormente se ha manifestado, la diligencia de estas actas puede realizarse personalmente por el notario o bien enviando al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo, siempre que de una norma legal no resulte lo contrario. Esta Dirección General ha declarado en Resoluciones de 30 de enero y 5 de marzo de 2012, en consonancia con la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional (Sentencias de 2 de julio de 2007 y 20 de abril de 2009), que las notificaciones, si son llevadas a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo y de las mismas no resulta su cumplimentación, no pueden entenderse como realizadas siendo preciso que se acuda al sistema de notificación personal previsto en el propio precepto del Reglamento Notarial. Esta doctrina se justifica porque a falta de entrega efectiva por el Servicio de Correos no existe norma alguna que autorice a tener por realizada la diligencia lo que conlleva, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional, la necesidad de que el órgano actuante agote los medios puestos a su disposición por el ordenamiento para procurar que la notificación llegue a efectivo conocimiento de su destinatario. Si por el contrario el servicio de Correos hace entrega de la notificación y se pone de manifiesto el acuse de recibo la notificación está cumplimentada y no hace falta acudir a la entrega personal. Por tanto, en el caso de este expediente, habiéndose realizado la notificación por correo certificado con acuse de recibo, y no constando la recepción por algunos de los destinatarios, no puede estimarse válidamente realizada tal notificación en cuanto a dichos destinatarios. 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 septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16290.pdf>

- R. 26-09-2019.- R.P. Dos Hermanas Nº 2.- **EXCESO DE CABIDA: DENEGACIÓN POR DUDAS DE ENCUBRIR LA AGREGACIÓN DE TERRENO COLINDANTE.** Se pretende una rectificación descriptiva que se declara con carácter previo a una ampliación de una edificación inscrita. La Dirección reitera su doctrina sobre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas (ver R. 17.11.2015) y sobre la registración del exceso de cabida como estricta rectificación de un erróneo dato registral que no puede encubrir otras operaciones registrales; y en el caso concreto entiende «justificadas las dudas de identidad o, más bien, la certeza que expone el registrador acerca de que la rectificación superficial pretendida afecta al proceso parcelatorio que originó la finca», debido a «la circunstancia de proceder la finca por segregación simultáneamente junto con otras 71 fincas más, todas las cuales tienen configurado como ‘anejo’ una participación indivisa en otra finca destinada a viales, lo que a su juicio revela que nos encontramos ante una finca resultante de un proceso parcelatorio por parte de la Administración», y el pretendido exceso de cabida podría encubrir «el intento de aplicar el folio registral de una finca a una porción colindante adicional que podría invadir otra ya inmatriculada». Ahora bien, la denegación del exceso de cabida «no impediría que se practicaran las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca a que se refiere la calificación impugnada, siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita (cfr. R. 19.02.2015)». R. 26.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Dos Hermanas - 2) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 26 de septiembre 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 accidental de Dos Hermanas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva. En el recurso interpuesto por doña P. L. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Dos Hermanas número 2, don Javier Francisco Anaya Revuelta, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 19 de febrero de 2019 ante el notario de Sevilla, don Alberto Moreno Ferreiro, con el número 441 de protocolo, doña P. y don A. L. M. y don A. L. G., como propietarios de la finca registral número 21.297 del término de Sevilla (antes Dos Hermanas), declararon la ampliación de una edificación existente sobre la finca. Previamente, procedieron a rectificar la descripción de la finca que figuraba en el Registro con una superficie de solar de 150 metros cuadrados aproximadamente, con 12 metros de fachada por 20 metros de profundidad, manifestando que el solar tenía una cabida real contenida en los linderos de 257 metros cuadrados que coincidía con la que actualmente reflejaba el Catastro. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Javier Anaya Revuelta, Registrador de la Propiedad Accidental de Dos Hermanas-Dos y su partido, de conformidad con los artículos 18, 19 bis de la Ley Hipotecaria en la redacción que les da la Ley 24/01 de 27 de Diciembre, he examinado el documento presentado telemáticamente con el número 556 del Diario 31, entrada 528/2019, escritura de declaración de obra nueva terminada, autorizada por el Notario de Sevilla, Don Alberto Moreno Ferreiro, protocolo 441, que se presentó a las doce horas y treinta y cuatro minutos del día veintidós de febrero de dos mil diecinueve, bajo el asiento 556 del diario 31, suspendida su calificación y despacho por falta del requisito previo de la liquidación del impuesto el día veintidós de febrero de dos mil diecinueve, aportada el día cuatro de abril de dos mil diecinueve, copia exacta de la citada escritura, acreditando el pago del impuesto. Primero: Que la referida solicitud de certificación [sic] se encuentra pendiente de despacho por adolecer del siguiente defecto: Hechos y fundamentos de Derecho. 1. Los documentos han de ser objeto de calificación por el Registrador de la Propiedad, de conformidad con el artículo 18

de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento. 2.º En la citada escritura, el Notario autorizante hace constar que doña P. L. M., (...); y don A. L. M.,(...), los cuales intervienen en su propio nombre y derecho y en representación voluntaria de don A. L. G., mayor de edad, (...), en virtud del mandato representativo verbal que alegan tener conferido para este otorgamiento, si bien por diligencia extendida al pie de la matriz de la escritura que se inscribe, se acredita la citada representación y ratificación de la citada escritura por el citado señor. 3. Que don A. L. M., doña P. L. M y don A. L. G., son dueños del pleno dominio de la finca que tiene el CRU 41036000189268, antes finca 21.297, por terceras e iguales partes indivisas, todos ellos con carácter privativo y por título de herencia, según consta en su inscripción 1.ª, cuya descripción, según Registro es la que sigue: “Urbana: número veintiuno. Casa (...) término de Sevilla, antes de Dos Hermanas, hoy calle (...) Consta de una sola planta con una superficie útil de cincuenta y un metros y treinta y un decímetros cuadrados, y construida de sesenta y seis metros y cincuenta decímetros cuadrados, y un solar de ciento cincuenta metros cuadrados. Consta de porche de entrada que da al salón comedor; a la derecha del salón dos dormitorios; frente al salón, la cocina lavadero, y a la izquierda, al fondo, un cuarto de baño, y a la izquierda del salón, otro dormitorio. Linda: Norte, con casa (...); al Sur, con la casa (...) calle; Este, con edificaciones traseras (...); y al Oeste, con calle (...) Tiene doce metros de fachada y veinte de profundidad. Es del tipo B. Tiene a su favor la servidumbre registrada por la inscripción 3.ª de la finca 30.345 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas–Uno. A esta finca le corresponde como anejo inseparable una participación indivisa de uno coma trescientos por ciento en la finca resto registral 30.345 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas–Uno, cuyo historial registral ha sido reproducido en el Certificado número 11, al folio 45 del Tomo 1.457, Libro 1.389 Especial de Certificaciones de Traslados de fincas de esta demarcación, inscripción 29.ª, cuya descripción es la que sigue: Urbana. Parcela de terreno inedificable, en Sevilla, antes de Dos Hermanas, procedente (...) Tiene una superficie de diez mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados, que están destinados a viales, plaza y depósito de agua. Su forma es sensiblemente irregular, envolviendo totalmente (...) casas o edificios segregados de la misma. Dentro de su perímetro están comprendidas: Zonas de aparcamientos y viales o calle denominadas: (...) Sus linderos exteriores son: al Norte, (...) con un segmento de treinta y seis metros lineales; en otro segmento de sesenta y siete metros lineales perpendicular al anterior, otro de cincuenta metros lineales perpendicular al anterior, otro segmento de cuarenta metros lineales también perpendicular al anterior y otro de sesenta y cinco metros lineales igualmente perpendicular al anterior, con finca que se segregó de esta, otro segmento perpendicular al anterior de ciento veintidós metros lineales que lo separa de la finca matriz de la que se segregó y constituye lindero Oeste; otro segmento perpendicular al anterior de veintitrés metros lineales que igualmente lo separa de la finca matriz y que constituye lindero Norte; otro segmento perpendicular al anterior de cincuenta y dos metros lineales que también lo separa de la finca matriz y que constituye el lindero Oeste; otro segmento perpendicular al anterior de veintitrés metros lineales que constituye el lindero Sur; otro segmento perpendicular al anterior de sesenta metros lineales que constituye el lindero Oeste; otro segmento perpendicular al anterior de ciento cuarenta y dos metros lineales que constituye el lindero Sur y otro segmento perpendicular al anterior de doscientos sesenta y cuatro metros lineales que constituye lindero Este que lo separa de la zona de edificaciones traseras (...). 3. Que los citados señores comparecientes, hacen constar que el solar de la finca tiene una cabida real contenida en los linderos registrados de doscientos cincuenta y siete metros cuadrados, que coincide con la que actualmente refleja el Catastro Inmobiliario, sobre la finca existe una edificación de planta baja ejecutada en el año mil novecientos cuarenta, de ciento treinta y tres metros cuadrados construidos, cuya descripción pormenorizada con la superficie rectificada del solar y los linderos son: “Urbana.–Número veintiuno.–Vivienda unifamiliar entre medianeras señalada con (...) término de Sevilla, antes de Dos Hermanas. Consta de una sola planta, con una superficie construida total de ciento treinta y tres metros cuadrados, de los que dieciocho metros cuadrados se destinan a aparcamiento y la superficie restante a la vivienda propiamente dicha. Se encuentra convenientemente distribuida para su uso y dotada de los correspondientes servicios. El solar tiene forma rectangular, sensiblemente irregular, y un área superficial de doscientos cincuenta y siete metros cuadrados, de los que ciento treinta y tres metros cuadrados se encuentran totalmente ocupados por la edificación, destinándose la superficie restante a patio. Linderos: presenta fachada al suroeste, a la calle (...) por donde tiene su entrada y tiene los siguientes linderos: derecha, al sureste, número (...) misma calle de situación (6950437TG3365S0001DY); izquierda, al noroeste, número (...) de igual calle (6950439TG3365S0001IY); y fondo, al noreste, calle (...)” 4. La finca sobre la que se pretende instar el procedimiento de declaración de ampliación de obra nueva terminada por prescripción, finca con CRU 41036000189268, antes finca 21.297 de este Registro, procede por segregación, en unión de otras setenta y una fincas más de la finca con CRU 41036000143451, que tuvo el número de finca 30.345 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas–Uno, cuyo historial registral ha sido reproducido en el Certificado número once, al folio 45 del Tomo 1.457, Libro 1.389 Especial de Certificaciones de Traslados de fincas de esta demarcación, y cuyo historial sigue hoy bajo el número 3.724 de este Registro, practicadas en virtud de escritura otorgada por la Excm. Diputación Provincial de Sevilla ante el Notario de Sevilla Don Inocencio Zalba Elizalde el día veintidós de noviembre de mil novecientos ochenta y dos. Tras la misma, todos [sic] las fincas resultantes tienen como anejo inseparable una participación en la finca matriz de la que se segregan que se describe como “Urbana. Parcela de terreno inedificable, en Sevilla, antes de Dos Hermanas, procedente (...) Tiene una superficie de diez mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados, que están destinados a viales, plaza y depósito de agua. Su forma es sensiblemente irregular, envolviendo totalmente (...) casas o edificios segregados de la misma. Dentro de su perímetro están comprendidas: Zonas de aparcamientos y viales o calle denominadas: (...)” 5. Visto lo anterior, de conformidad con el artículo 9 y 10 de la LH y 51 del RH, se trata de una finca resultante de un proceso parcelatorio por parte de la administración, en cuyo caso, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, no siendo aplicable en este caso el artículo 201 de la LH, para rectificar la descripción, superficie o linderos. Defecto subsanable. Por ello: Acuerdo suspender la práctica del asiento solicitado por el defecto subsanable expresado en el hecho de este acuerdo. Contra el presente acuerdo (...). Dos Hermanas, a veintinueve de abril de dos mil diecinueve. El Registrador Accidental (firma ilegible). Fdo. Javier Anaya Revuelta.» III Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Sevilla número 7, doña María Elena Múgica Alcorta, quien resolvió, en fecha 18 de junio de 2019, confirmar la calificación. IV Contra la nota de calificación sustituida, doña P. L. M. interpuso recurso el día 27 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «(...) II Antecedentes de hecho. (3) Que mediante la escritura reseñada (en lo sucesivo el “título”) se formalizaron los siguientes hechos o actos con pretendida trascendencia registral sobre la finca n.º 21297 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Dos Hermanas, con sus diferentes procedimientos, formalidades y consecuencias: 1. Al objeto de disipar las posibles dudas de identidad de la finca, se aclara el asiento registral relativo al dato descriptivo de la superficie del solar, por carecer “de la determinación,

exactitud y claridad que deben de presidir los pronunciamientos registrales”, emitiéndose un juicio de notoriedad abreviada por el autorizante, que declara como dato prevalente que la finca presenta un área superficial de “doce metros de fachada y veinte de profundidad” (240 metros cuadrados). 2. Seguidamente y al objeto de la plena coordinación de la finca registral con la parcela catastral y la realidad en los términos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, se adapta la superficie registral del solar a la que publica el Catastro Inmobiliario, de 257 metros cuadrados. 3. Finalmente, se declara la ampliación de la superficie construida de la vivienda en 81,69 metros cuadrados, por prescripción. Se utiliza como base de tales actos una certificación catastral electrónica descriptiva y gráfica, cuya correspondencia (literaria y gráfica) con la realidad se declara, calificándose de indubitada (...). (4) Que el expresado título fue objeto de calificación negativa por el registrador de la propiedad de Dos Hermanas número 2, que puso de manifiesto el siguiente defecto: “se trata de una finca resultante de un procedimiento parcelatorio por parte de la administración, en cuyo caso, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, no siendo aplicable en este caso el artículo 201 de la LH, para rectificarla descripción, superficie o linderos”. Como fundamentos jurídicos de la calificación se enuncian los artículos 9, 10, 18 y 201 de la LH y 51 y 98 del RH (...). (5) Que solicitada la calificación sustitutoria fue emitida por la registradora de la propiedad de Sevilla número 7, quien confirmó la calificación del registrador sustituido y, entendemos que indebidamente, añadió nuevos defectos, que no tienen en consideración (...). A los anteriores antecedentes de hecho son de aplicación los siguientes: III. Fundamentos jurídicos. Primero. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 325 y 326 de la Ley Hipotecaria, concurren los requisitos de competencia, legitimación y formulación en plazo, que son presupuestos para instar el presente recurso. Segundo. Centrada la objeción del registrador sustituido en la improcedencia de la rectificación de la finca por los medios del artículo 201 de la Ley Hipotecaria dicha calificación no se puede compartir por los siguientes argumentos: La oposición del registrador en su calificación, que los recurrentes entienden que incurre en vicio de falta o defecto de motivación, por la cita de artículos genéricos sin el debido desarrollo argumental, con infracción de lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se basa en la improcedencia de la rectificación superficial de la finca por los medios del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, dada su procedencia de proceso parcelatorio de la Administración, sin embargo y contrariamente a la objeción deducida de la calificación, el registrador no ha tenido en cuenta que como punto de partida del título y antes de la operación de adaptación superficial calificada negativamente, se aclara la indeterminación registral provocada por la existencia de un asiento ambiguo respecto de la cabida de la finca entre dos posibles magnitudes reflejadas tabularmente, dado que los libros registrales muestran dos extensiones superficiales diferentes, “un solar de ciento cincuenta metros cuadrados, aproximadamente” (150 m²) y “doce metros de fachada y veinte de profundidad” (240 m²). Para aclarar dicho asiento, no para inscribir un exceso de cabida, el notario se vale de la representación gráfica catastral de la finca, los antecedentes del inmueble en el Catastro Inmobiliario y de la medición de la longitud de los linderos de la finca, concluyendo, mediante un juicio de notoriedad abreviado, cuál de los dos datos publicados en los libros del Registro debe prevalecer. Dicha operación tiene encaje en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria y se resuelve por vía del Título VII de la Ley Hipotecaria, de la rectificación de los errores en los asientos (artículos 211 y siguientes) y no por la vía del Título VI, de la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica (artículos 198 y siguientes), sin que el registrador de la propiedad manifieste objeción alguna sobre dicho procedimiento rectificatorio, exprese incongruencia del mismo, incompetencia del notario o establezca dudas sobre la identidad de la finca y por lo tanto debe reputarse que el registrador presta tácitamente su conformidad. Tampoco dicha aclaración registral puede afectar a titulares de derechos sobre la finca, a titulares colindantes y demás posibles interesados, dado que el dato superficial ya está registrado con carácter previo, por lo que no tendría sentido someterlo al derecho de formular alegaciones u oponerse a la rectificación registral. El dato descriptivo real de la cabida de la finca figura inscrito en el Registro de la Propiedad, lo que sucede es que en los asientos registrales existe también otro dato contradictorio y, desde esta óptica, el título, no es rectificativo de dicha cabida, sino que únicamente aclaratorio, rectificativo o corrector de los asientos registrales indebidamente extendidos, para expresar cuál es el dato correcto que debe prevalecer, utilizando el autorizante una declaración de notoriedad, bajo su fe pública, una vez efectuadas las comprobaciones que estimó pertinentes para emitir dicho juicio, procedimiento que el ordenamiento jurídico articula, regula y desarrolla, y todo ello en base a la información catastral descriptiva y gráfica, siendo así que el título se limita en este aspecto a declarar el dato superficial válido de los dos registrados, utilizando para ello un sistema rectificador, y esto es lo fundamental, que el registrador no combate o formula oposición. El artículo 143 del Reglamento Notarial, relativo a la naturaleza y efectos del instrumento público, establece que “Los documentos públicos autorizados o intervenidos por notario gozan de fe pública, presumiéndose su contenido veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en la Ley. Los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública notarial sólo podrán ser negados o desvirtuados por (...) funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. El artículo 144 del mismo cuerpo normativo dispone que “Conforme al artículo 17 de la Ley del Notariado son instrumentos públicos las escrituras públicas (...) las actas, y, en general, todo documento que autorice el notario (...)”. El artículo 209 RN establece que “Las actas de notoriedad tienen 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. (...) Por acta de notoriedad podrán legitimarse hechos y situaciones de todo orden, cuya justificación, sin oposición de parte interesada, pueda realizarse por medio de cualquier otro procedimiento no litigioso. La declaración que ponga fin al acta de notoriedad será firme y eficaz, por sí sola, e inscribible donde corresponda, sin ningún trámite o aprobación posterior”. Se trata pues de la rectificación de un error causado por la ambigüedad del dato superficial inscrito, el cual procede de un defecto del título que motivó el asiento y ha quedado debidamente justificado en el instrumento notarial, sin que en el presente caso conste la oposición del Registrador en relación con el mecanismo utilizado, ni referente a ningún otro extremo relacionado con dicha operación. En su virtud, entendemos que debe ser atendida la solicitud de rectificación de los asientos registrales solicitada, que aclara la ambigua descripción de la finca. Tercero. Tras la aclaración del área superficial de la finca que figura registrada, se rectifica la cabida de la misma por la vía excepcional del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, que permite las rectificaciones de cabida de fincas cuando son inferiores al 10%. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que “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” y el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, al que alude la calificación registral, establece en su apartado 1, letra e), que dicho expediente no podrá tramitarse “(...) para la rectificación descriptiva de (...) fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad (...)”, disponiendo seguidamente que “En tales casos,

será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente”. No obstante lo anterior, el mismo artículo, en sus apartados 2 y 3, establece supuestos que excepcionan la tramitación del referido expediente, siendo determinante el apartado 3, del siguiente tenor: “Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita, b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita. En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes”. Así sucede en el caso que nos ocupa, donde además de lo dudoso que supone atribuir a la escritura pública de segregación y venta el carácter de expediente administrativo (que en todo caso requeriría de una certificación administrativa (cfr. artículo 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio), la diferencia de cabida no excede del 10%, la finca procede de una segregación en la que no se ha determinado con exactitud la superficie y de la calificación registral no se deduce duda alguna del registrador, motivada o no, sobre la realidad de la rectificación descriptiva que se propugna, por lo que aceptada la aclaración del dato descriptivo superficial reflejado tabularmente, se debe aceptar igualmente la posterior coordinación de la cabida de la finca registral con la parcela catastral dado que la misma se encuentra dentro de los márgenes de tolerancia del artículo 201.3.a) de la Ley Hipotecaria, por lo que no se precisa acudir al procedimiento del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, tal y como propugna el registrador en su calificación. Cuarto. Finalmente, no existiendo oposición registral en la calificación a la inscripción de la superficie construida ampliada de la finca, la misma debe ser igualmente inscrita al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.» V La registradora de la Propiedad titular de Dos Hermanas número 2, doña Paloma Villalobos Sánchez, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 40, 198, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 2011, 1 de febrero de 2012, 1 de marzo de 2013, 10 de octubre de 2014, 30 de marzo y 9 de octubre de 2015, 12 de febrero, 21 y 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre y 2 de noviembre de 2016, 30 de junio, 30 de agosto y 4 de octubre de 2017, 23 de febrero de 2018 y 13 de febrero y 8 de julio de 2019. 1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una rectificación descriptiva que se declara con carácter previo a una ampliación de una edificación inscrita. La finca consta en el Registro con una superficie de solar de 150 metros cuadrados aproximadamente, con 12 metros de fachada por 20 de profundidad, manifestándose ahora que el solar tiene una cabida real contenida en los linderos de 257 metros cuadrados que coincide con la que actualmente refleja el Catastro. En la propia escritura consta lo siguiente: «Juicio de notoriedad abreviada: para aclarar el dato correcto, yo, el notario hago constar que he utilizado la herramienta de medir distancias proporcionada por el visor de la cartografía catastral de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, resultando que la parcela tiene forma de cuadrilátero irregular, de lo más parecido a un rectángulo, cuyo perímetro está constituido por una línea de doce metros ocho decímetros (12,08 m) en su lindero suroeste (fachada), once metros noventa y nueve decímetros (11,99 m) en su lindero noreste (trasera), y en los laterales, una línea de veintiún metros cincuenta y siete decímetros (21,57 m) en el lindero sureste y de veintiún metros sesenta y nueve decímetros (21,69 m) en el lindero noreste, siendo notorio a mi juicio, de lo que doy fe específica, que el dato descriptivo más cercano a la realidad es el que refleja los “doce metros de fachada por veinte de profundidad”, debiendo eliminarse el dato erróneo de “un solar de ciento cincuenta metros aproximadamente”». 2. El registrador suspende la inscripción exponiendo que la finca procede por segregación junto con otras 71 fincas más, todas las cuales tienen configurado como «anejo» una participación indivisa en la finca resto, concluyendo de ello que nos encontramos ante una finca resultante de un proceso parcelatorio por parte de la administración, en cuyo caso, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, no siendo aplicable en este caso el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, para rectificar la descripción, superficie o linderos. La recurrente alega que no se pretende inscribir un exceso de cabida, sino aclarar la divergencia entre la expresión de «150 metros cuadrados de solar» y «12 metros de fachada por 20 de fondo» que arrojan 240 metros cuadrados, que es un error procedente de un defecto del título que motivó el asiento, lo que encajaría en una rectificación de errores en los asientos por vía de lo previsto en el Título VII de la Ley Hipotecaria y no por vía del Título VI, sin que afecte a titulares colindantes a quienes, a su juicio, es innecesario permitir formular alegaciones. Asimismo entiende que, considerando tal error previo, la constancia de la superficie reflejada en Catastro se trataría de una rectificación de superficie inferior al 10% que podría efectuarse por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, invocando asimismo la correspondencia de la representación gráfica catastral conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria y su coordinación gráfica, considerando que el registrador no expone dudas fundadas de identidad de la finca. Finalmente solicita la inscripción de la ampliación de obra nueva al no expresar oposición la calificación a la superficie construida de la edificación. 3. Con carácter previo a la cuestión de fondo es preciso responder a la afirmación de la recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (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). 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 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». 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 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) 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 de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio del registrador impiden la inscripción de la rectificación descriptiva, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada. 4. La primera cuestión que se plantea en el recurso es si, en atención a las circunstancias de hecho expuestas y a la redacción del título, nos encontramos ante una rectificación de errores en los asientos al amparo de lo previsto en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009) que aclara que conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto. Del contenido del título y, según corrobora el escrito de recurso, resulta que el recurrente solicita primeramente la rectificación del contenido del Registro por haberse producido error en su contenido derivado de un defecto en el título que la causó, expresando contradictoriamente, según su criterio, una superficie (150 metros cuadrados) junto con la medición de la longitud de la fachada y la del fondo (12 metros por 20 metros) que arrojaría una superficie de 240 metros cuadrados. Siguiendo lo expuesto en la Resolución de 23 de febrero de 2018, este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Como ya señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 10 de octubre de 2014 y 30 de marzo de 2015, si se pretende una modificación de los títulos previos se exige la necesaria intervención y acuerdo de todos los otorgantes de dichos títulos, ratificando el error padecido o en su defecto, la correspondiente sentencia judicial firme que las supla con todas las garantías legales. Esta rectificación del título previo no puede ser suplida por un «juicio de notoriedad abreviado» que realiza el notario autorizante en la propia escritura acerca de cuál debió ser la superficie que en dicho título previo debió consignarse (cfr. Resolución de 1 de marzo de 2013). Y ello sin perjuicio de que este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. Por consiguiente, otros datos objetivos, como la forma de la finca en los planos catastrales de la zona en la fecha de la práctica de las segregaciones, o en los planos del proceso parcelatorio de la administración, si los mismos existieron, así como la comparación de la superficie y dimensiones de esta finca con las colindantes tal como las mismas estén inscritas en el Registro, deberían por sí solos bastar para eliminar las dudas del registrador sobre la identidad de la finca o sobre la posible inclusión dentro de la misma de una superficie de esas parcelas colindantes. De ser así las cosas, y teniendo en cuenta la fecha, hace casi 37 años, en que se practicó la segregación por la Diputación Provincial de Sevilla, para acreditar el error padecido y que dicha parcela fue la resultante del expediente administrativo podría bastar con cualquier documento de la administración urbanística competente del que resulte su configuración al tiempo de practicarse la inscripción que pretende rectificarse, como los planos empleados en la parcelación urbanística, u otro de análogo alcance, sin necesidad de revisar ese antiguo procedimiento. No obstante, no se han aportado esos planos o elementos que puedan eliminar esa duda del registrador, ni han podido los mismos, por tanto, ser tenidos en cuenta para la calificación del documento. 5. Sentado lo anterior, la rectificación descriptiva pretendida sólo puede alcanzarse por alguno de los medios previstos a tal efecto por la legislación hipotecaria. Desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: - Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a), y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». - El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la

que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b). – Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso- competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos. 6. En el caso de este expediente, en el título se afirma que se hace constar la nueva superficie «al objeto de coordinar la descripción de la finca con la parcela catastral y la realidad en los términos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria». El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula el expediente 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. Según el criterio del apartado segundo, letra a, de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, se entiende 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, circunstancia que concurre en el presente caso, en el que además en la escriturase hace expresa referencia a la coordinación gráfica prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este punto debe destacarse la contradicción en la que se incurre en el escrito de recurso, en el que se alude a la rectificación descriptiva al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria (que, como se ha expuesto, no supone la inscripción de representación gráfica), pero al mismo tiempo se hace referencia a que se cumplen los requisitos del artículo 9 de la misma Ley para la «coordinación gráfica», implicando esta última necesariamente la inscripción de una representación gráfica. 7. En todo caso, para la inscripción de la representación gráfica, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016. También se ha reiterado por esta Dirección general que, 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. Asimismo, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es correcta la actuación del registrador en este aspecto. 8. Ha sido definido el exceso –y defecto- de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día

por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso -inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado. 9. En el presente caso las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación se basan en la circunstancia de proceder la finca por segregación simultáneamente junto con otras 71 fincas más, todas las cuales tienen configurado como «anejo» una participación indivisa en otra finca destinada a viales, lo que a su juicio revela que nos encontramos ante una finca resultante de un proceso parcelatorio por parte de la administración. En efecto, consta por nota al margen de la finca matriz, en fecha 20 de marzo de 1984: «de esta finca se han segregado setenta y dos parcelas que hacen un total de diecinueve mil setecientos diez metros cuadrados que han pasado a formar fincas independientes (...)» y en la finca objeto de este recurso consta que «a esta finca le corresponde como anejo inseparable una participación indivisa de uno coma trescientos por ciento en la finca resto registral 30.345». A lo que cabe añadir que, de la inscripción 1.ª de la repetida finca matriz, de fecha 9 de febrero de 1982, resulta que la misma pertenecía a la Administración Pública, Diputación Provincial de Sevilla, declarándose en ella la edificación de 17 viviendas del tipo «A» y 55 del tipo «B», es decir 72 viviendas. Posteriormente se efectúa la segregación de las 72 viviendas, y en la descripción la finca resto tras las 72 segregaciones, consta que «tiene una superficie de diez mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados, que están destinados a viales, plaza y depósito de agua. Su forma es sensiblemente irregular, envolviendo totalmente las setenta y dos casas o edificios segregados de la misma». Además, se detalla que dentro del perímetro están comprendidos zonas de aparcamiento y viales o calles. Con independencia de la naturaleza de la configuración jurídica que resulta de los asientos del Registro (ya sea un complejo inmobiliario o un proceso urbanizador), cuestión esta que no es objeto de debate; a la vista de la circunstancias de hecho expuestas deben entenderse justificadas las dudas de identidad o, más bien, la certeza que expone el registrador acerca de que la rectificación superficial pretendida afecta al proceso parcelatorio que originó la finca, especialmente cuando en la descripción del resto en la que la finca tiene una participación consta que la misma «envuelve totalmente las setenta y dos casas o edificios segregados de la misma». Todo ello, lleva a tomar en consideración los argumentos del registrador, advertidos en la nota de calificación, sobre la posible existencia de una alteración del proceso de reordenación de los terrenos que efectuó la Administración en su día y de que, en realidad, pudiéramos encontrarnos ante el intento de aplicar el folio registral de una finca a una porción colindante adicional que podría invadir otra ya inmatriculada, que sería la propia finca restante. Todo ello proscrito por los artículos 199.1, 201.1, letra e), y 201.3 de la Ley Hipotecaria (invocado éste por el recurrente). Por todos los motivos que anteceden, el recurso no puede estimarse en cuanto a la rectificación superficial pretendida. 10. Por último procede analizar la solicitud de inscripción de la ampliación de obra nueva cuando hay un exceso de cabida declarado, y éste, en virtud de lo expuesto no puede ser registrado. Ciertamente, aunque no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impediría que se practicaran las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca a que se refiere la calificación impugnada siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita (cfr. Resoluciones de 19 de febrero de 2015). En el presente caso la superficie ocupada por la edificación (133 metros cuadrados) cabe físicamente dentro la finca registral (150 metros cuadrados). Y la calificación no contiene ningún pronunciamiento acerca de que existan dudas sobre la ubicación de la edificación en la finca registral, atendiendo a sus coordenadas georreferenciadas, exigibles conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, pues se amplía la superficie ocupada de 66,50 metros cuadrados a 133 metros cuadrados. La nota del registrador solamente se refiere a la improcedencia de inscribir la rectificación de superficie de la finca. Por este motivo el recurso debe estimarse en cuanto a la posibilidad de inscribir la declaración de ampliación de la edificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a la posibilidad de inscribir la declaración de ampliación de la edificación, y desestimar y confirmar la calificación impugnada en cuanto a la rectificación de superficie de la finca, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 26 de septiembre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16291.pdf>

- R. 26-09-2019.- R.P. Cuenca.- **MINAS: LA APORTACIÓN A SOCIEDAD DE CONCESIÓN MINERA SECCIÓN D REQUIERE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.** Una sociedad, titular de una concesión de explotación minera relativa a recursos mineros correspondientes a la sección D, la aporta a otra sociedad en pago de la asunción de participaciones en el aumento de capital de esta. La Dirección confirma la suspensión de la inscripción por parte del registrador, basada en «no acompañarse junto con el citado título transmisivo la preceptiva autorización administrativa exigida por el art. 63 RH, en conexión con el art. 94 L. de Minas 21.07.1973, [...] sino que por el contrario lo que se acredita es su expresa denegación por la resolución del director general de Industria, Energía y Minería de la Junta de Castilla-La Mancha». El recurrente alega que el art. 63 RH solo considera la autorización como requisito de la inscripción en caso de cesión parcial; pero dice la Dirección que esa referencia reglamentaria debe entenderse hecha al contenido de los arts. 94 a 97 Ley de Minas de 1973, que prescriben la autorización para «todo supuesto de transmisión total o parcial, arrendamiento o gravamen por cualquier título admitido en Derecho (si bien en los casos de las adquisiciones ‘mortis causa’ se sustituye la autorización previa por la imposición de la obligación de notificar a la competente autoridad minera el hecho del fallecimiento del causante en el plazo de un año, a los efectos de obtener la correspondiente autorización posterior)». R. 26.09.2019 (Bizinvest 2014, S.L., contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 26 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 Cuenca, por la que suspende la inscripción de una escritura de aumento de capital social por la que se transmiten determinados derechos de concesión minera. En el recurso interpuesto por don F. G. P., abogado en nombre y representación de la

mercantil «Bizinvest 2014, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que suspende la inscripción de una escritura de aumento de capital social por la que se transmiten determinados derechos de concesión minera. Hechos I Mediante escritura pública autorizada por el notario de León, don Lorenzo Población Rodríguez, el día 3 de septiembre de 2014, con el número 1.719 de protocolo, se elevó a público un acuerdo de aumento del capital social de la sociedad «Riquezas Naturales, S.L.», mediante la emisión y puesta en circulación de determinadas participaciones sociales que, previa renuncia al derecho de suscripción preferente del único socio de la entidad, fueron suscritas por la mercantil «Emergicar, S.L.», y en pago de dicha suscripción aporta los derechos de la concesión de una explotación minera, número 1.162, en el término municipal de Henarejos, de que la aportante era titular. II Presentada el día 14 de junio de 2019 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cuenca, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña M. L., J. V., el día 14/06/2019, bajo el asiento número 1412, del tomo 114 del Libro Diario y número de entrada 2598, que corresponde al documento del Notario de León Lorenzo Población Rodríguez, con el número 1719/2014 de protocolo, de fecha 03/09/2011, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Se interesa la inscripción registral sobre la finca 1.068 de Henarejos de la transmisión y adquisición de derechos de la concesión de la explotación minera “(...) número 1162” por cambio de titularidad, a favor de Riquezas Naturales SL, para lo que deberá acreditarse el cumplimiento de las “condiciones para su titularidad” por dicha adquirente Art. 63 RH., lo cual es competencia de la autoridad minera. “La Delegación Provincial o la Dirección General de Minas, según proceda, otorgará la autorización una vez comprobada la personalidad legal suficiente del adquirente y su solvencia técnica y económica y la viabilidad del programa de financiación, inscribiendo el cambio de dominio cuando se presente formalizada la correspondiente escritura pública y se acredite el pago del impuesto precedente”. Artículo 94 de la Ley de Minas de 21 julio 1973. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se torna anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Cuenca, a dieciocho de junio del año dos mil diecinueve El Registrador de la Propiedad, Fdo: Manuel Alonso Ureba.» III Contra la anterior nota de calificación, don F. G. P., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Bizinvest 2014, S.L.», interpuso recurso el día 5 de julio de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Que mediante el presente escrito, al amparo de lo dispuesto en los arts. 324, ss. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpongo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado contra la calificación negativa de fecha 18 de junio de 2019 del titular del Registro de la Propiedad de Cuenca (...) en relación a la escritura del Notario de León Lorenzo Población Rodríguez, con el número 1719/2014 de protocolo, de fecha 03/09/2014, en la que, sobre la finca 1.068 de Henarejos los derechos de la concesión de la explotación minera “(...) número 1162”, son transmitidos por su actual titular registral Emergicar SL a Riquezas Naturales SL, quien los adquiere, al haber sido aportados en pago de participaciones sociales (...) Sirve de base al presente recurso gubernativo los siguientes Hechos. Primero. Esta parte, como interesada en que tenga acceso la titularidad a favor de Riquezas Naturales SL, al ser acreedora de esta, y legitimada para ello por el art. 6.c) Ley Hipotecaria, art. 140 Reglamento Hipotecario (...) obtuvo judicialmente y presentó para su inscripción el título objeto de la calificación. Segundo. El Sr. registrador de la Propiedad califica negativamente el documento, en base a lo siguiente: “Se interesa lo inscripción registral sobre la finca 1.068 de Henarejos de la transmisión y adquisición de derechos de la concesión de la explotación minera “(...) número 1162” por cambio de titularidad, a favor de Riquezas Naturales SL, para lo que deberá acreditarse el cumplimiento de las “condiciones para su titularidad” por dicha adquirente Art. 63 RH., lo cual es competencia de la autoridad minera. “La Delegación Provincial o la Dirección General de Minas, según proceda, otorgará la autorización una vez comprobada la personalidad legal suficiente del adquirente y su solvencia técnica y económica y lo viabilidad del programa de financiación, inscribiendo el cambio de dominio cuando se presente formalizada la correspondiente escritura pública y se acredite el pago del impuesto precedente”. Artículo 94 de la Ley de Minas de 21 julio de 1973.” Lo que considera un defecto subsanable. Entendemos que no se precisa la autorización del art. 94 (o del art. 95) Ley de Minas para registrar la transmisión y adquisición por Riquezas Naturales SL. La aportación del título calificado es suficiente para su inscripción registral. 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. El art. 325.a) Ley Hipotecaria legitima al compareciente, en su condición de persona con interés en asegurar los efectos de la inscripción. III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, 19/06/2019, por correo electrónico remitido al procurador Sr. M., presentador del título, (...) y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 Ley Hipotecaria. IV. De conformidad con el art. 326 Ley Hipotecaria se dirige a la cuestión directa e inmediata relacionada con la calificación, que es si la escritura presentada ha de dar lugar a la inscripción, o se precisa, además, de autorización administrativa, art. 94 (o art. 95) Ley de Minas. En cuanto a la transmisión es de citar la DGRN, Resolución, 17-11-2015, BOE 294/2015, de 9 diciembre 2015, págs. de 116337 a 116344, de la que extractaremos (...): 2. Como recientemente ha recordado esta Dirección General (Resolución de 10 de junio de 2015), en nuestro ordenamiento jurídico las minas son bienes inmuebles de dominio público conforme a los artículos 334.8 y 339.2.º del Código Civil y 2 de la Ley especial de Minas (Ley 22/1973, de 21 de julio). Del mismo modo son derechos reales inmobiliarios los derechos concesionales que sobre las mismas se otorgan por la Administración competente (artículo 334.10 del Código Civil). Siendo las concesiones sobre recursos mineros derechos reales de naturaleza inmueble, su transmisión se rige por las reglas previstas para los mismos en el ordenamiento jurídico (artículo 609 del Código Civil). Del mismo modo, la legislación especial de Minas (Ley 22/1973, de 21 de julio), por lo que se refiere a los derechos concesionales sobre recursos de las denominadas Secciones C y D (artículos 97 y 98 de su Ley especial y, en cuanto a estos últimos, artículo 1.3 de la Ley 54/1980, de 5 de noviembre, remite a la regulación general en materia de transmisión intervivos o mortis causa: “Los derechos que otorga una concesión de explotación de recursos de la sección C) podrán ser transmitidos, arrendados y gravados, en todo o en parte, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho a favor de las personas que reúnan las condiciones establecidas en el Título VIII, con sujeción al procedimiento que se determina en el artículo 95”. Los derechos concesionales de minas en definitiva siguen las reglas generales del ordenamiento sin perjuicio de la intervención administrativa, intervención que carece de efectos civiles como afirma el artículo 101 de la Ley de Minas: “Las autorizaciones que se regulan en este Título serán únicamente a efectos administrativos, dejando a salvo los derechos y obligaciones de carácter civil”. Del mismo

modo, los artículos 126 y 127 del Reglamento General para el Régimen de la Minería, aprobado por el Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, afirman que las autorizaciones administrativas previstas en la Ley tienen un alcance estrictamente administrativo. Si los derechos concesionales de minas constan inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), puede inscribirse la transferencia de su titularidad o un gravamen, con los requisitos previstos en la Ley Hipotecaria y en su regulación especial. De acuerdo con lo anterior dispone el artículo 622 del Reglamento Hipotecario: “Los actos de transmisión y gravamen de permisos autorizaciones y concesiones de derechos mineros a favor del que acredite condiciones para su titularidad serán objeto de inscripciones o anotaciones preventivas sucesivas, según los casos, que se practicarán mediante la correspondiente escritura pública, acompañada de autorización administrativa, si la cesión es parcial, y acreditando la notificación de la transmisión “mortis causa” a la Administración competente”. Por lo anteriormente expuesto, la autorización requerida por el art. 94 (o del art. 95) Ley de Minas, no es relevante a los efectos de la transmisión civil de la concesión, y su inscripción en el Registro de la Propiedad, como razona la referida Resolución DG RN, con cita del art. 101 Ley de Minas, y arts. 126 y 127 del Reglamento General para el Régimen de la Minería, aprobado por el Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto. De otro lado, el art. 94 delimita su aplicación a “Los derechos que otorga una autorización de recursos de la sección A) o de aprovechamiento de recursos de la sección B)”, lo que en nuestro caso sería al aprovechamiento de la escombrera que consta en la descripción de la finca, en cuanto a los recursos de la Sección D), serían de aplicación el art. 95 por remisión del art. 97, ambos Ley de Minas. En cuanto al invocado en la calificación art. 63 LH, este establece “Los actos de transmisión y gravamen de permisos, autorizaciones y concesiones de derechos mineros a favor del que acredite condiciones para su titularidad serán objeto de inscripciones o anotaciones preventivas sucesivas, según los casos, que se practicarán mediante la correspondiente escritura pública, acompañada de autorización administrativa, si la cesión es parcial, y acreditando la notificación de la transmisión ‘mortis causa’ a lo Administración competente.”, esto es: – sobre la acreditación de condiciones para su titularidad, resulta inaplicable desde la derogación del Título VIII. Condiciones para ser titular de derechos mineros de la Ley de Minas, por el art. 17 de la Ley 25/2009 de 22 de diciembre de 2009, – para la inscripción exige la correspondiente escritura pública y solo requiere intervención administrativa en 2 supuestos, de los que ninguno concurre en nuestro caso, – uno, en el de cesión parcial en que a la escritura se acompañar autorización administrativa, – y otro, en el de transmisión mortis causa en que a la escritura se ha de acompañar la notificación de esta a la administración. Por ello, la sola presentación de la escritura ha de dar lugar a la inscripción interesada, sin que se precise autorización administrativa. En su virtud, Al Registro de la Propiedad de Cuenca, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. registrador de la Propiedad de Cuenca, en relación a la escritura del Notario de León Lorenzo Población Rodríguez, con el número 1719/2014 de protocolo, de fecha 03/09/2014, en la que, sobre la finca 1.068 de Henarejos los derechos de la concesión de la explotación minera “(...) número 1162” son transmitidos por su actual titular registral Emergicar SL a Riquezas Naturales SL, quien los adquiere, al haber sido aportados en pago de participaciones sociales, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo la inscripción registral sobre la finca 1.068 de Henarejos de la transmisión y adquisición de derechos de la concesión de la explotación minera “(...) número 1162” por cambio de titularidad, a favor de Riquezas Naturales SL.» IV El registrador emitió informe el día 10 de julio 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 334 y 339 del Código Civil; 1, 2 y 107.6.º de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 97, 98, 100 y 101 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas; 1 de la Ley 54/1980, de 5 de noviembre, de modificación de la Ley de Minas, con especial atención a los recursos minerales energéticos; 123, 124, 126 y 127 del Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería; 5, 91, 92 y 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 98 y 214 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; 31, 44.6, 62 y 63 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril de 1969, 8 de octubre de 1992, 3 de abril de 2002, 4 de diciembre de 2012 y 10 de junio y 17 de noviembre de 2015. 1. Determinada concesión de explotación minera relativa a recursos mineros correspondientes a la Sección D) (identificada como «(...), número 1.068») consta inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la mercantil «Emergicar, S.L.», la cual aporta dichos derechos concesionales a la sociedad «Riquezas Naturales, S.L.» en pago de la asunción de las participaciones emitidas por la ampliación del capital social de esta última en virtud de acuerdos sociales elevados a público en la escritura objeto de la calificación impugnada. Solicitada la inscripción del cambio de la titularidad derivada de dicha aportación, el registrador la suspende por no acompañarse junto con el citado título transmissivo la preceptiva autorización administrativa exigida por el artículo 63 del Reglamento Hipotecario, en conexión con el artículo 94 de la Ley de Minas de 21 de julio de 1973. El recurrente impugna dicha calificación al entender que la citada autorización administrativa carece de eficacia civil, y que en todo caso la exigencia de la autorización como requisito para la inscripción se limita en el norma del Reglamento Hipotecario invocada en la calificación a los supuestos de cesión parcial de la concesión, por lo que, a su juicio, la escritura de elevación a público que documenta la aportación social de los referidos derechos mineros ha de ser considerada como título suficiente a los efectos de su inscripción registral. 2. El recurso no puede prosperar. Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General (Resoluciones de 10 de junio y 17 de noviembre de 2015), en nuestro ordenamiento jurídico las minas son bienes inmuebles de dominio público conforme a los artículos 334.8 y 339.2.º del Código Civil y 2 de la Ley especial de Minas (Ley 22/1973, de 21 de julio). Del mismo modo son derechos reales inmobiliarios los derechos concesionales que sobre las mismas se otorguen por la Administración competente (artículo 334.10 del Código Civil). Siendo las concesiones sobre recursos mineros derechos reales de naturaleza inmueble, su transmisión exige la concurrencia de alguna de las causas o títulos traslativos previstos para los mismos en el ordenamiento jurídico (artículo 609 del Código Civil). Del mismo modo, la legislación especial de Minas (Ley 22/1973, de 21 de julio), por lo que se refiere a los derechos concesionales sobre recursos de las denominadas Secciones C y D (artículos 97 y 98 de su ley especial y, en cuanto a estos últimos, artículo 1.3 de la Ley 54/1980, de 5 de noviembre), remite a la regulación general en materia de transmisión «inter vivos» o «mortis causa»: «Los derechos que otorga una concesión de explotación de recursos de la sección C) podrán ser transmitidos, arrendados y gravados, en todo o en parte, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho a favor de las personas que reúnan las condiciones establecidas en el Título VIII, con sujeción al procedimiento que se determina en el artículo

95» (cfr. artículo 97 de la Ley 22/1973). La mención que este precepto hace a los recursos de la Sección C) debe entenderse extensiva igualmente a los de la Sección D) (que es la sección a la que corresponden los recursos mineros objeto de los derechos concesionales a que se refiere este expediente), conforme al artículo 1 de la Ley 54/1980, de 5 de noviembre, de modificación de la Ley de Minas, con especial atención a los recursos minerales energéticos, cuyo apartado tercero prevé que «los preceptos de la Ley de Minas, de la Ley de Fomento de la Minería y sus respectivas disposiciones complementarias que hagan referencia a la sección C) se entenderán igualmente aplicables a la sección D), sin perjuicio de las salvedades que para ésta se establecen en la presente Ley». A su vez, el artículo 95 de la Ley de Minas, al que se remite el antes transcrito del mismo cuerpo legal, al regular el procedimiento de transmisión impone la exigencia de la previa obtención de la autorización administrativa que concederá «la (...) Dirección General de Minas (...) una vez comprobada la personalidad legal suficiente del adquirente y su solvencia técnica y económica y la viabilidad del programa de financiación, inscribiendo el cambio de dominio cuando se presente formalizada la correspondiente escritura pública y se acredite el pago del impuesto procedente», previsión legal vigente tanto a la fecha del otorgamiento inicial de la concesión ahora transmitida (que tuvo lugar mediante Resolución administrativa de 8 de julio de 1993) como a la fecha de la documentación de la transmisión de tales derechos objeto de este expediente. No subsiste, sin embargo, la regulación restrictiva que en cuanto a las condiciones de los cesionarios o adquirentes de los derechos concesionales mineros se preveía en el Título VIII de la Ley de Minas en su redacción originaria, a que se refiere el artículo 97 antes transcrito, pues dicho Título, integrado por los artículos 89, 90, 91 y 93 de la ley (que imponían determinadas limitaciones a la titularidad sobre los recursos mineros por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras), fueron íntegramente derogados en virtud de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. 3. En definitiva, los derechos concesionales de minas siguen las reglas generales del ordenamiento en cuanto a la transmisión de los derechos reales inmobiliarios (sin perjuicio de la preceptiva intervención administrativa en dichas transmisiones), y por ello resulta insuficiente para integrar el título material y formal exigido para la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento) la mera acreditación de la autorización administrativa, o el solo certificado de titularidad (con arreglo a lo que conste en el correspondiente Libro-Registro de permisos y concesiones) emitido por la correspondiente autoridad minera, como aclaró la Resolución de este Centro Directivo de 17 de noviembre de 2015. Ahora bien, la aludida intervención administrativa fiscalizadora y autorizatoria previa, si bien carece de efectos civiles al no enervar ni impedir la validez civil del título traslativo, pues como afirma el artículo 100 de la Ley de Minas «las autorizaciones que se regulan en este Título serán únicamente a efectos administrativos, dejando a salvo los derechos y obligaciones de carácter civil», sin embargo dicha ausencia de efectos civiles sustantivos debe entenderse sin perjuicio de la limitación que comporta la inexistencia o denegación de la autorización previa en el régimen de la eficacia de la transmisión, no sólo en el plano administrativo, sino también en el registral, pues la previa acreditación de la reiterada autorización administrativa esté configurada legal y reglamentariamente como un requisito de inscribibilidad en el Registro de la Propiedad del acto de transmisión de la concesión minera. En efecto, en caso de que los derechos concesionales de minas consten inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), puede inscribirse la transferencia de su titularidad o un gravamen, con los requisitos previstos en la Ley Hipotecaria y en la regulación especial minera, entre las que hay una recíproca remisión complementaria. Así el artículo 121, apartado 3, del Reglamento General para el Régimen de la Minería, aprobado por el Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, establece que «para las Inscripciones que se efectúen en el Registro de la Propiedad referentes a derechos mineros, se estará a lo dispuesto en la legislación hipotecaria». Esta remisión conduce al artículo 63 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual «los actos de transmisión y gravamen de permisos autorizaciones y concesiones de derechos mineros a favor del que acredite condiciones para su titularidad serán objeto de inscripciones o anotaciones preventivas sucesivas, según los casos, que se practicarán mediante la correspondiente escritura pública, acompañada de autorización administrativa, si la cesión es parcial, y acreditando la notificación de la transmisión «mortis causa» a la Administración competente». A su vez la referencia al régimen de la autorización administrativa prevista en este artículo del Reglamento Hipotecario debe entenderse hecha al contenido en los artículos 94 a 97 de la Ley de Minas de 1973 antes referidos, que prescriben el régimen autorizatorio antes analizado, el cual se extiende a todo supuesto de transmisión total o parcial, arrendamiento o gravamen por cualquier título admitido en Derecho (si bien en los casos de las adquisiciones «mortis causa» se sustituye la autorización previa por la imposición de la obligación de notificar a la competente autoridad minera el hecho del fallecimiento del causante en el plazo de un año, a los efectos de obtener la correspondiente autorización posterior). 4. Este régimen especial de intervención administrativa en la transmisión de los derechos concesionales sobre los recursos mineros de las Secciones C) y D) es común o similar al que resulta propio de otras regulaciones sectoriales de otros bienes demaniales (vid., v.gr., artículo 70 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas), y resulta congruente con el régimen general de la cesión o transmisión de los contratos administrativos, incluidos los de concesión de obra pública, y tanto los supuestos de transmisión voluntaria como forzosa (vid. artículos 214 y 275.2 de la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014). Régimen vigente que responde a una evolución histórica en la que partiendo de la libre transmisibilidad de las concesiones administrativas sobre bienes demaniales (no así en el caso de las relativas a servicios públicos que tenían, como señala la doctrina más autorizada, carácter de «intuitu personae»), régimen que se mantuvo durante la vigencia de la antigua Ley de Obras Públicas de 13 de abril de 1877, que tan sólo exigía la comunicación «ex post» de la transmisión a la Administración concedente, además de la subrogación del adquirente en las obligaciones establecidas en el pliego de condiciones. Sin embargo, dicho criterio general de la libre transmisibilidad se invierte con la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas, que estableció el requisito general de la previa autorización administrativa, además de exigir que el adquirente o cesionario reúna las cualidades técnicas o personales del cedente (artículo 115). Exigencia general de autorización previa que mantiene su vigencia en la actual Ley Contratos del Sector Público, como acabamos de señalar. 5. En el caso objeto del presente expediente no sólo no se acredita la previa obtención de la preceptiva autorización administrativa, sino que por el contrario lo que se acredita es su expresa denegación por la resolución del director general de Industria, Energía y Minería de la Junta de Castilla-La Mancha de 11 de marzo de 2019, según resulta del expediente, lo que impide con arreglo al régimen legal vigente examinado «supra», en tanto se mantenga la citada denegación y sin perjuicio de los recursos administrativos o judiciales que procedan contra la misma, la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión de la concesión minera objeto de este recurso a favor de la sociedad «Riquezas Naturales, S.L.». 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, 26 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16292.pdf>

- R. 27-09-2019.- R.P. Bilbao N° 6.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. DOBLE INMATRICULACIÓN: IMPROCEDENCIA DE LA NOTA MARGINAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; la Dirección cita especialmente la S. 22.05.2000 y la R. 18.04.2018. En este caso se solicitaba «la rectificación de una serie de actuaciones, incluida la práctica de un asiento de segregación y venta entre dos sociedades que no comparecen y que la comunidad de propietarios recurrente considera contraria a sus intereses al haber disminuido la superficie de las fincas de los vecinos». También se pide que se practique la nota marginal de doble inmatriculación del art. 209 LH, y la Dirección decide que no procede, «la registradora ha argumentado las razones justificadas por las que entiende que no existe doble inmatriculación, por lo que en caso de discrepancia es igualmente competente el cauce judicial, con pleno trámite procesal probatorio y con intervención de todos los afectados (arts. 20 y 209 LH)». Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario. R. 27.09.2019 (Begoñaxpi, S.L., y comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 27 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 registradora de la propiedad de Bilbao n.º 6, por la que se deniega la rectificación de una segregación ya inscrita solicitada en virtud de instancia. En el recurso interpuesto por «Begoñaxpi S.L.», en su calidad de administradora de fincas, y don E. M. G., como presidente de una comunidad de vecinos de Bilbao, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Bilbao número 6, doña María Begoña Beitia Bastida, por la que se deniega la rectificación de una segregación ya inscrita solicitada en virtud de instancia. Hechos I El día 26 de marzo de 2019, don José J. M. R. R., en nombre y representación de «Begoñaxpi S.L.», administrador de fincas de una comunidad de propietarios de Bilbao, presentó un escrito en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 6 mostrando su disconformidad por la inscripción de la segregación efectuada a la finca registral número 30.486 y otras actuaciones y solicitando la rectificación de un asiento de segregación. La comunidad de propietarios no estaba conforme con el contenido del asiento practicado, al considerar errónea la certificación administrativa en su día expedida que se acompañó a la escritura que motivó esa segregación, y entender que se había producido una doble inmatriculación que afectaba a una autovía, cuyos títulos de expropiación no se habían inscrito. II Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «En atención a su escrito con número de entrada 1184 de fecha de entrada 26 de marzo del presente año, he de manifestar respecto de las cuestiones planteadas que: – Han sido varias las llamadas y visitas a este Registro por parte del Señor S. M., y otros dos vecinos de dicha comunidad, y dos denuncias ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra mi persona cuestionando mi actuación profesional, la última pendiente de resolución. La primera fue archivada por la Dirección General, y en ella se recomendaba al denunciante acudir a los cauces legalmente previstos en defensa de su pretensión. Nada puedo añadir por mi parte, salvo reproducir los cauces que pueden utilizar. – Que los asientos del Registro practicados en los libros, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley (artículo 1 de la L.H.). Es por ello que tendrán que acudir a los tribunales y ejercitar los derechos que les correspondan para solicitar la nulidad de cualquier asiento, y solo en virtud de sentencia firme se podrá rectificar el Registro (artículo 1, 38, 40, 66, y 82 Ley Hipotecaria). – Que no procede rectificar la certificación relacionada por ser fiel a los libros del registro. El valor de las certificaciones es “dar fe” o “acreditar el contenido de los asientos” (cfr. arts. 225 y 236 LH). – Que en base a una certificación expedida por el Ayuntamiento incorporada en la escritura de venta de la finca 30486 por parte de Panera S.A. a Amenábar S.A (inscrita en el año 2017), el Ayuntamiento certifica que habían sido expropiados 1962,93 m2 para la construcción de viales. La citada certificación no es objeto de inscripción, ya que la expropiación no se puede inscribir en base a una certificación administrativa, sino con los requisitos de la L.H. y la ley de Expropiación Forzosa (el título inscribible es el acta de ocupación y pago). Que dicha certificación se incorporó a la escritura de venta para poner de manifiesto que la parte que se vendía era la no expropiada. Dicha certificación, cuyo contenido no puede ser cuestionado por el Registrador de la Propiedad, acredita, bajo la responsabilidad del Ayuntamiento, su contenido, en los términos en que ha sido emitida. El titular registral de la finca afectada parcialmente por la expropiación puede disponer libremente del resto de la finca no expropiada. Este es el significado de la nota marginal practicada al margen de la inscripción de venta de dicha finca, no sujeta a plazo de caducidad (no es la nota marginal del artículo 32 del Reglamento Hipotecario), Al no haber sido inscrita dicha expropiación, por no haber sido presentada la documentación exigida por la Ley Hipotecaria, aún figuran inscritos a nombre de Panera 1.962,93 m2. La falta de inscripción de la expropiación no paralizaba el tráfico jurídico de la parte de finca no expropiada, la cual podía ser transmitida sin restricción alguna, de lo contrario quedaría al albur de la administración el tráfico jurídico de las fincas inscritas afectadas parcialmente por una expropiación. Son numerosos los casos de expropiaciones llevadas a cabo por la administración, sea local, autonómica o estatal que no se han reflejado en los libros del Registro, circunstancia que no impide al titular disponer de la parte de finca no expropiada. Mientras no se presente en el Registro la documentación requerida por la Ley Hipotecaria y la Ley de Expropiación Forzosa y los requisitos exigidos por la misma para inscribir la expropiación, no será inscrita. La falta de inscripción de la expropiación por tanto, no ha impedido el tráfico jurídico de la porción restante de dicha finca. El Registro publica, siempre en base exclusivamente a la certificación del Ayuntamiento, que se ha expropiado parte de dicha finca, de modo que siempre podrá inscribir la entidad local dicha expropiación, de lo cual tiene conocimiento oportuno, como también así se le notificó de forma fehaciente el 18 de junio de 2018. Como tiene dispuesto la dirección General de los Registros en resolución de fecha 14 de enero de 2013, por lo que se refiere o lo descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, corno no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita poro disminuir lo superficie en la finca motriz que posteriormente se transmite. Es decir, no es precisa la inscripción de la expropiación para disminuir la superficie de la

finca matriz que se transmite (artículo 47 L.H.). – El procedimiento de jurisdicción voluntaria de doble inmatriculación se tramita conforme a lo dispuesto por el artículo 209 L.H. No se aprecia una situación de doble inmatriculación. Que su escrito no ha sido presentado en el Libro Diario puesto que no produce asiento alguno en el Registro de la propiedad a mi cargo (art. 2 y 3 L.H.). Lo que notifico en respuesta a los vecinos de dicha comunidad. Ruego que en lo sucesivo ejerciten sus derechos por los cauces legales expuestos. Tendrán que acudir a los tribunales y ejercitar los derechos que les correspondan Registradora de la propiedad de Bilbao N.º 6 Bilbao a 23 de abril de 2019 (firma ilegible) Fdo: Begoña Beitia Bastida Registradora de la propiedad de Bilbao n.º 6.» III Contra la anterior nota de calificación, «Begoñaxpi S.L.», en su calidad de administradora de fincas, y don E. M. G., como presidente de una comunidad de vecinos de Bilbao, interpusieron recurso el día 15 de julio de 2019 en virtud de escrito y en base a lo siguiente: «Hechos. Primero Previo. a) Que no es cierto, como afirma la Registradora en su escrito de fecha 23/04/2019 dirigida a la Comunidad, que el Señor S. M. y otros dos vecinos pusieran dos denuncias ante la Dirección General de los Registros y del Notariado –en lo sucesivo DGRN– contra la registradora Doña Begoña Beitia Bastida. Esta negación se basa en que con fecha 18/01/2016 el mentado Sr. S. y el Sr. A. remitieron dos escritos a la Registradora, en uno de ellos decía: “Le escribo esta carta para poner en su conocimiento que los terrenos (5.000 m²) de titularidad pública del Ayuntamiento de Bilbao, correspondientes a la autovía ‘(...)’, hoy reconvertidos en bulevar, sitos en el barrio (...), no están registrados en el Registro de la Propiedad.” (...) En el otro escrito, también le informaban de otro terreno municipal sin registrar, y lo hacían en base al artículo 39 de la Ley 33/2003 PAP. Dichos escritos fueron rechazados por la Registradora, por lo que los remitieron al Ministerio de Justicia, tal como les indicaron telefónicamente desde la DGRN (...). Luego, según estos Sres., no es cierto que pusieran dos denuncias contra la registradora en la DGRN, cuando en el primer escrito, 18/01/2016, solo informaban a la Registradora que un terreno público de la autovía estaba y está sin registrar y se remitió al Ministerio de Justicia, no a la DGRN. Con fecha 25/1/2018 el Sr. S. interpuso un recurso de apelación ante la DGRN ya que la Registradora se negó a recibir el escrito que le presentó el Sr. S. La Registradora lo llama denuncia. b) En este mismo párrafo la Registradora se legitima diciendo “La primera fue archivada por la Dirección General, y en ella se recomendaba al denunciante acudir a los cauces legales previstos en defensa de su pretensión.”. La información que facilitó la Asociación de Vecinos (...), por medio de los Sres. S. y A., de que un terreno de titularidad pública, autovía, no se había registrado y que la Dirección General de Justicia archivó basándose en el informe de la Registradora. En el punto 2 del hecho 4 del escrito de Justicia (...), decía: “que una vez examinados los libros del registro, he de concluir que la parcela inicial, en la que manifiestan se enclavan los viales de dominio público, no existe porción sobrante alguna que permita entender que hay alguna porción de terreno no inscrito...”. Para más detalle, ver el punto 12 del escrito remitido a la Registradora el 26/3/2019. ¿No es contradictorio que la Dirección General de Justicia rechazara que la autovía estaba sin registrar, en base al informe de la Registradora, y un año más tarde, poner en el certificado registral n.º 34/2018 que la autovía esta sin registrar sin que haya habido cambio alguno en los libros del Registro? ¿Un certificado del Ayuntamiento en el que se hace constar que en agosto de mil novecientos sesenta y ocho aparece procedimiento expropiatorio iniciado por Decreto 280/1968 de 15 de febrero, por el que se aprobó la ocupación con carácter de urgencia..., tiene más valor que el BOB n.º 162, del 17/7/1968 (...), que decía lo mismo? Le fue entregado una copia a la Registradora del mentado Boletín Oficial como documento n.º 1 en el escrito de fecha 23/1/2016. ¿No era suficiente la ausencia del registro de la autovía en el Registro de la Propiedad para determinar que no se había registrado cuando disponía del Boletín Oficial de Bizkaia de 1968 y de la Hoja n.º 4 del proyecto del MOPU en el que se informaba de la ejecución de la autovía? Para finalizar este punto previo ¿Cuáles son los cauces legales, que menciona en su escrito la Registradora, a los que hay que recurrir para informarla que existe un terreno público sin registrar? Segundo. Escrito de la Registradora a la Comunidad de vecinos (...). La Registradora manifiesta en su escrito: “Que en base a una certificación expedida por el Ayuntamiento incorporada en la escritura de venta de la finca 30486 por parte de Panera S.A. a Amenábar S.L. (inscrita en el año 2017), el Ayuntamiento certifica que había sido expropiados 1962,93 m2 para la construcción de viales... Que dicha certificación se incorporó a la escritura de venta para poner de manifiesto que la parte que se vendía era la no expropiada. Dicha certificación, cuyo contenido no puede ser cuestionado por el registrador de la propiedad, acredita, bajo la responsabilidad del Ayuntamiento, su contenido, en los términos en que ha sido emitida. El titular registral de la finca afectada parcialmente por la expropiación puede disponer libremente del resto de la finca no expropiada. Este es el significado de la nota marginal practicada al margen de la inscripción de venta de dicha finca,... Al respecto las siguientes consideraciones: 2.1 De la lectura del certificado del Ayuntamiento (...) no encontramos ninguna manifestación que diga que a la finca matriz 20744 o a su segregada 30486 le fueran expropiados 1962,93 m2. de terreno para la construcción de la parcela 55 de la autovía. En el punto 1.º el certificado municipal informa que En su hoja n.º 4 fechada en agosto de 1968 aparecen varias porciones de terreno a expropiar a nombre de Panera y Socios, que eran en aquellos momentos propietarios de la finca registral reseñada. Esto último no es cierto dado que, según los libros del Registro de la Propiedad, la finca matriz 20744 nació en el año 1971 y su segregada 30486 en el año 1977 por lo que la finca reseñada no pudo aparecer en el año 1968 en la parcela a expropiar. La parcela 55 del proyecto de la autovía afectó a la Sociedad de Trauco-Larrazabal o lo que es lo mismo Panera y Socios, finca 4089, tal como refleja el Registro de la Propiedad en el año 1968, el mentado BOB. n.º 162 y el plano 4 del proyecto de construcción del MOPU (...). Tampoco es cierto, según el BOB n.º 162 y la mentada hoja n.º 4, que aparecieran varias porciones de terreno a expropiar a nombre de Panera y Socios ya que solo aparece la parcela 55. 2.2 En el último párrafo de la primera hoja del escrito de la Registradora a la Comunidad dice: que la parte que se vendía era la no expropiada. El certificado municipal no dice nada al respecto. 2.3 Dicha certificación, cuyo contenido no puede ser cuestionado por el registrador de la propiedad. Discrepamos de la Sra. Registradora y consideramos que hay información en los libros del Registro más que suficiente para cuestionar lo que pone el certificado municipal. Por ejemplo, como ya hemos comentado en el punto 2.1 en el certificado municipal dice En su hoja n.º 4 fechada en agosto de 1968 aparecen varias porciones de terreno a expropiar a nombre de Panera y Socios, cuando en el BOB y en la mentada hoja 4 del proyecto del MOPU solo refleja una, la parcela 55. Ambos documentos le fueron facilitados por la Asociación de Vecinos (...), Sres. S. y A., en el escrito del 2016. Pero hay más, en los libros del Registro, el terreno comprendido en el perímetro comprendido en los linderos de la finca 30486 no tienen ninguna parte de este terreno que coincida con los linderos –terreno– de la parcela 55 de la autovía, esto si lo puede cuestionar. La DGRN, en Resolución de fecha 10/7/1991, da la razón al Registrador de Bilbao y considera que el título presentado para la inscripción registral “certificación de dominio”, no es el adecuado, luego si no es el adecuado, como la Registradora de Bilbao, extiende una nota marginal de expropiación en la finca 30486. En fecha 30/3/1989 el Registrador Julio García Rosado, rechazó cualquier anotación marginal referente a la expropiación de la finca 30486, como es que ahora la Registradora extiende una nota marginal con apariencia de

inscripción. Tampoco ha fundamentado que modificaciones tabulares han efectuado para adaptar el Registro a la realidad extrarregistral, si la finca 24110 sigue estando registralmente en el mismo sitio, es decir, en el terreno de la STS 2009. En la Resolución de la DGRN del 1017/1991, hecho II, la certificación del Ayuntamiento fue calificada por el Registrador Julio García Rosado, con la siguiente nota: Denegada la inscripción del precedente documento, por el defecto insubsanable de constar las fincas a que el mismo se refiere, inscritas a favor de la Entidad “Construcciones Enrique Panera, Sociedad Limitada”. Luego, no vio en la finca 30.486 nada de la parcela 55 de la autovía, toda era de Panera. Tampoco puso una nota marginal en el que dijera que parte o toda la finca 30.486 habla sido expropiada para la autovía. Según el informe de fecha 25/2/2016 de la Registradora para el Director General de Justicia (...) en el apartado a) decía: a) que una vez examinados los libros del registro, he de concluir que la parcela inicial, en la que manifiestan se enclavan los viales de dominio público, no existe porción sobrante alguna que permita entender que hay alguna porción de terreno no inscrito. Todo el terreno está inscrito en el Registro a nombre de “Construcciones viuda de Panera S.L.” en el año 1974. Tanto el Registrador Julio García Rosado como la Registradora Begoña Beitia coinciden en que, según el Registro, la finca 30486 no contiene ninguna parte de la autovía y por ello ambos están cuestionando el contenido del certificado del Ayuntamiento. Con la diferencia de que uno no pone nota marginal y la otra sí. Como acabamos de ver, se desprende de la mentada Resolución de la DGRN que el Registrador si cuestionó la Certificación del Ayuntamiento y denegó la inscripción de una nota marginal por no ser acorde al contenido del Registro. En cambio la Registradora no cuestionó la certificación municipal que decía que parte de parcela 55 está en la finca 30.486 a pesar de ser contradictoria con el contenido de los libros del Registro, por eso dicho certificado municipal es contradictorio; 1) con lo que dice dos párrafos antes la Registradora que una vez examinados los libros del registro, he de concluir que la parcela inicial,... 2) con que, según el Registro, los linderos de la autovía y los de la finca 30.486 no tienen ninguna superficie en común, 3) con que, según el Registro, los linderos de la finca 30.486 esta no se ubica en la parcela 55, y 4) con el contenido del Registro que dice que la parcela 55 de 5.000 m2 está en la 20744 y esta está agotada. ¿Dónde están los 5.000 m2 de la parcela 55 de la autovía? La parcela 55 tiene, según la hoja 4 del proyecto del MOPU, los siguientes linderos: Norte, (...); Sur, Echevarría S.A. (Parcela 58) e (...) (Parcela 60); Este, (...) y (...); y Oeste, Casas n.ºs 1 y 3 de (...) Los linderos Sur y Este son a su vez los de su finca matriz 20744 que habían sido alterados por Panera. Para finalizar este punto haremos una aclaración y mencionaremos un hecho curioso. La aclaración es al certificado municipal que en el punto 1.º dice En su hoja n.º 4 fechada en agosto de 1968 aparecen varias porciones de terreno a expropiar a nombre de Panera y Socios. Ya vimos que esto no es cierto, y con solo ver dicha hoja 4 se confirma que solo la parcela 55 es a expropiar a Panera y Socios. Una vez finaliza la autovía la Diputación de Bizkaia su hizo cargo de la autovía y el Ayuntamiento del resto de lo expropiado. En el caso de la parcela 55 no se expropió pero como está a la vista si se ocupó. La arteria para vehículos partió la parcela 55 en cuatro partes, una, el vial para la Diputación y las tres restantes para el Ayuntamiento. Por otra parte, el hecho curioso es que el certificado que fue denegado por el Registrador fue expedido por el Secretario General del Ayuntamiento de Bilbao con el V.ºB.º del Alcalde, los informes del expediente se realizaron en Patrimonio. El certificado que fue aceptado por la Registradora fue expedido por la Titular del órgano de Apoyo a la Secretaria de la Junta de Gobierno (dependiente de Urbanismo) con el V.ºB.º del Concejales Delegado de Área de Planificación Urbana (Urbanismo), A. A. R., creándose un expediente en Urbanismo el 16/5/2017 cuando toda la información de la autovía está en los expedientes de Patrimonio perteneciente al Área de Economía y Hacienda. “Zapatero a tus zapatos”. 2.4 La Sra. Registradora en su escrito a la Comunidad dice, El titular registral de la finca afectada parcialmente por la expropiación puede disponer libremente del resto de la finca no expropiada... La Comunidad no cuestiona la frase del encabezamiento, pero solo vale para fincas que estén afectadas por una expropiación y que exista un resto no expropiado. No es el caso, dado que la finca 30.486, según sus lindes, no tiene ninguna superficie en común con la parcela 55, además, no fue afectada por la expropiación ya que no se ubica en el proyecto de la autovía (“...”) debido al corrimiento de esta finca por parte de Panera, que veremos en el hecho tercero. El registro publica, siempre en base exclusivamente a la certificación del Ayuntamiento, que se ha expropiado parte de dicha finca. Como hemos visto en 2.3 no es cierto. Eso sería cierto si la certificación del Ayuntamiento no entra en contradicción con el contenido de los libros del Registro. 2.5 Veremos, apoyándonos en los libros obrantes en el Registro, que no es cierto que se haya expropiado parte de dicha finca al no haberse realizado la expropiación. 1.º En el año 1966 la sociedad Panera y Socios era la titular de la finca 4.089 y según el BOB n.º 162 y la hoja 4 del proyecto del MOPU, esta finca fue afectada por 5.000 m2 de la parcela 55 de la autovía. Para levantar el acta de ocupación el mentado BOB convocaba a la sociedad Panera y Socios el 29 de julio de 1968 a las 11 horas. Si se levantó dicho [sic] acta la ocupación se realizó a la finca 4089. No existe, ni existía en el año 1984, documentación de la expropiación de la parcela 55 en el Ayuntamiento, aunque si de las demás parcelas afectadas. 2.º Con fecha 20/8/1971 se segregó la finca 20744 de 20.616,02 m2 de la finca 4.089 que fue comprada por “Construcciones viuda de Panera S.L.”. E. P. era socio mayoritario y gestor de la sociedad “Trauco Larrazábal” o Panera y Socios. La autovía entró en servicio cuatro meses más tarde, el 8 de enero de 1972. 3.º De los linderos de la finca 20.744, obrantes en los libros del Registro, se infiere que los terrenos de la parcela 55 de la autovía están incluidos en dicha finca 20744. Estos linderos eran; Este, (...); Sur, Echevarría S.A. (parcelas 58 y 61) y (...) (parcela 60). Por lo expuesto, debería de haberse expropiado la parcela 55 a la finca 4.089, pero no fue así, porque si hubiera sido expropiada no podría haberse transmitido el terreno de la parcela 55 con la venta de la finca 20744 a “Construcciones viuda de Panera S, L.” dado que la sociedad Panera y Socios no serían los titulares del terreno de la parcela 55 de la autovía y lo sería el Ayuntamiento. Lo cual implica que la expropiación de la parcela 55 no se realizó. 4.º Si la expropiación de los terrenos de la parcela 55 se hubiera realizado esta expropiación de 5.000 m2 afectó a la finca 4.089, la venta de la segregada 20.744 contenía la mentada expropiación por lo que se cometió un presunto delito de estafa al ser el titular el Ayuntamiento. Luego, todas las segregaciones que se hicieron después a la finca 20.744 no pueden contener entre todas 1.962,93 m2 de la expropiación de la autovía, cuando esta mide 5.000 m2 dejando el resto de la expropiación (3.037 m2) en el limbo, “casualmente” la segregación de la finca 30.486. Visto además el corrimiento de la finca 30.486 en el hecho tercero nos lleva a concluir que la justificación de que “parte de la autopista está en la 30.486” es un artificio no respaldado por las segregaciones de la finca 20744, que contiene la parcela 55 de la autovía, para saltarse los artículos 9 y 10 de la LH, 5.º Este punto no está recogido en los libros del Registro. En el escrito de fecha 29/9/1971 (...) del expediente municipal 1966-7-9 que Panera remitió al ayuntamiento dice que cedió los terrenos de la parcela 55 de la autovía al Ayuntamiento. ¿Cómo es posible que ahora digan que parte de dicha parcela 55 está en la finca 30.486 de Panera y hasta ahora el Ayuntamiento no ha cuestionado este escrito? Tercero. Corrimiento de la finca 30486 de la parcela 55 de la autovía al solar de Panera. Esta operación se fraguó cuando el MOPU aprobó el proyecto de la autovía (“...”) y Panera la ejecutó en dos fases; primera, alteró los linderos Este y Sur de la finca 20744 para prepararla para el

corrimiento que haría en la fase segunda. Antecedentes. Según el informe n.º 1620 del expediente municipal 1966-7-9, de fecha 16/09/1966 Enrique Panera, como gestor de la sociedad Panera y Socios, y el Ayuntamiento habían llegado a un acuerdo para edificar en la finca 4.089 pero el Proyecto de la autovía del MOPU afectó al acuerdo mencionado pidiendo Panera al Ayuntamiento, en escrito de fecha 12/3/1966 (...), compensaciones por la afectación de la autovía al terreno de la sociedad de Panera y Socios. Los resultados de dicha compensación fue notorio, el Ayuntamiento encargado de las expropiaciones no ejecutó la expropiación de la parcela 55 y Panera utilizó el terreno registra, de esta parcela para conseguir más volumen de edificabilidad que el que la norma permitía al computar como terreno edificable el terreno no expropiado de la parcela 55, no edificable. Así le compensaron para que pudiera construir como si no le hubiera afectado la autovía. Esto explica la planificación de largo alcance de la operación del corrimiento de la finca 30486. Volvamos a las fases del corrimiento de la finca 30486. Fase primera, en las escrituras del bloque-1 (...), portales (...), fincas 24.685, 24.687, 24.689 y 24.691, Panera cambia el lindero Este por autovía y el Sur por (...), con lo que desubica la parcela 55 y modifica el Sur a (...) que su finca matriz no tenía para que la finca que iba a correr tuviera este lindero. El detalle de esta fase está en el punto 7.1 del escrito que remitimos a la Sra. Registradora. Fase segunda, con los datos reflejados en la finca registral 20744 hemos realizado el cuadro siguiente, en el que recoge las segregaciones de dicha finca con indicación del n.º de finca registral, fecha de segregación y superficie segregada que junto a las escrituras de los bloques 1, 2 y 3 utilizamos para analizar el desarrollo histórico de esta finca hasta su agotamiento. (...) Finca núm. 26.905 (...). Inscripción 1.ª “Urbana: Terreno en Bilbao, (...) Mide tres mil ciento cincuenta y nueve metros con cuatro decímetros cuadrados y linda: al Norte, con casa (...), al Sur y Este con (...) y al Oeste con resto de la finca matriz y sobre el mismo una casa en Bilbao, (...) Linda al Norte, con las casas (...), Sur con (...), al Este con la autovía y al Oeste con la casa (...)”. De los linderos Este y Sur de la mentada inscripción, el 3/6/1976, se deduce que la parcela 55 de 5.000 m2 está ejecutada y no está inscrita en el Registro, solo se han inscrito los Bloques 1, 2 y 3. El resto de la finca 20.744 de 8.557,36 m2 contiene necesariamente la mentada parcela 55 de 5.000 m2 pero los linderos que definen este resto lo sitúan fuera de la autovía, al Oeste de los Bloques 1, 2 y 3. Pero hay más, como acabamos de ver el resto de la finca 20.744 de 8.557,36 m2 contiene la parcela 55 lo que implica que a Panera le queda para construir el resto de la finca 20.744 menos la parcela 55 de la autovía, lo que da una finca resto de 3.570 m2 ($8.557,36 - 4.987,36 = 3.570$ m2). Cuando Panera da los linderos al resto de la finca 20.744 de 8.557,36 m2 consume el corrimiento de la finca 30.486 de la autovía al solar de la Sentencia TS 2009 con lo que dio volumen de edificabilidad al terreno de la autovía. La Asociación (...) solicitó la tramitación de una moción al Pleno municipal en la que denunciaba que Panera había construido 69.000 m3, un 65%, más de lo autorizado por las normas urbanísticas y que suponía 220 viviendas más de las autorizadas por el Plan Urbanístico. Seguimos profundizando en lo manifestado hasta ahora en este hecho. Del cuadro anterior o lo que es lo mismo de los libros del Registro se constata que una vez segregados y vendidos los bloques 1, 2 y 3, casas n.º 3, 2, 4, 6, 8, 1 y 3 de (...), a Panera le queda un resto de la finca matriz 20744 de 8.557,36 m2. Según la escritura de la casa n.º 3 de (...) (...) los linderos del mentado resto son; Este con las casas n.ºs 3 y 8 de (...), Sur con la (...), Norte con resto de donde se segrega y Oeste con resto de donde se segrega. Con lo cual todo el resto de 8.557,36 m2 lo sitúa al Este de las casas n.ºs 3 y 8 de (...) y no sitúa nada en la parcela 55 de la autovía. Recordemos que la finca matriz 20744 contiene el terreno de la parcela 55. Del resto de la matriz 20744 de 8.557,36 m2 segrega la finca 30.486 de 4.987,36 m2 que tiene de lindero Este la casa n.º 3 de (...) y la finca resto de 3.570 m2 que tiene de lindero Este la casa n.º 8 de (...), con lo que se agota la finca matriz 20744. De lo que se infiere que, registralmente, la finca 30486 no contiene nada de la parcela 55 de la autovía. Por otro lado, también confirma el corrimiento de la finca 30486 el hecho de que ubique el resto de 8.557,36 m2 en el terreno formado por las casas 10-12-14-16 de (...), que la STS 2009 dejó en 3.000 m2, y el solar de Panera, hoy de Amenábar, de 3.024 m2 lo que da un total de 6.023 m2. Lo cual, supone un 42 % superior a la cabida real de la finca resto de 8557,36 m2. Si además, como veremos en el hecho quinto, en este terreno está ubicada la finca 24110 de 1.855 m2 segregada de la 3.808 de Echevarría S.A. tenemos que la cabida registral de $8.557,36 + 1.855 = 10.412,36$ m2 es un 73 % superior a la cabida real del terreno de las casas 10-12-14-16 de (...) más el terreno del solar de Panera que ambas suman 6.023 m2. Cuarto. ¿Es de aplicación el artículo 9 de la Ley Hipotecaria a la finca 30486 de Amenábar? Veremos cómo esta finca tenía registralmente 4.987,05 m2 cuando según el catastro solo tenía 3024 m2. Según los libros del Registro de la Propiedad desde su segregación en el año 1977 hasta el año 2017, fecha en la que la registradora inscribe la segregación de la 30486 de 3024 m2, los mencionados libros nunca reflejaron que parte de la finca 30486 estaba situada en la autovía a pesar de los múltiples litigios judiciales en los que Panera aportó el título de la finca 30486; denuncia por alteración de linderos, deslinde, artículo 41 LH y contencioso administrativo en el 2011 contra el Ayuntamiento para que le expropiaran la finca 30486. Veamos los argumentos en que se basa la Comunidad: 4.1 Según el informe (...) de fecha 25/2/2016 de la Registradora para el Director General de Justicia en los apartados a) y f) decía: a) que una vez examinados los libros del registro, he de concluir que la parcela inicial, en la que manifiestan se enclavan los viales de dominio público, no existe porción sobrante alguna que permita entender que hay alguna porción de terreno no inscrito. Todo el terreno está inscrito en el Registro a nombre de “Construcciones viuda de Panera S.L.” en el año 1974. f) que la única finca de “Construcciones viuda de Panera S.L.” que queda por edificar es la registral 30.486 de 4.987,41 m2, linda, norte, resto de la finca de la que se segrega; sur, (...); este, casa n.º (...); y oeste, con resto de donde se segrega. Obsérvese que los linderos que acaba de describir la Registradora para la finca 30486 son los mismos que los del terreno comprendido entre los cuatro linderos de la STS 2009 de 3.024 m2 que da a Panera, con la única diferencia en el cambio de denominación de los linderos Norte y Oeste pero con la misma ubicación. Lo dicho está argumentado en los puntos 10.7 y 10.8 del escrito a la Sra. Registradora. Nos dice la Registradora en a) que en la parcela/finca 20744 todas las segregaciones que agotan la dicha finca están inscritas y ninguna contiene los viales de la autovía, también nos dice que en el año 1974 toda la finca es de Panera, con lo cual esta empresa Construcciones viuda de Panera S.L. se ha apropiado de los terrenos de la parcela 55 de la autovía, Si se hubiera consumado la expropiación de dicha parcela, que no se consumó, se habría producido una presunta estafa al Ayuntamiento ya que se habría transmitido con la venta de la finca 20744 de Panera y socios a Construcciones viuda de Panera S.L. el terreno de la parcela 55 de la autovía expropiado y por tanto de titularidad pública. Esta venta la realizó E. P., gestor y socio mayoritario de la Sociedad de Panera y Socios y la compra la realizó este mismo señor que también era gestor de Construcciones viuda de Panera S.L. 4.2 Con fecha 6/3/2017 el Sr. S. solicita Nota Simple Registral de la finca 30.486 (...). En “Descripción” esta Nota Simple Informa de terreno en el barrio de (...) que mide 4.987,41 m2 y linda, norte, resto de la finca de la que se segrega; sur, (...); este, casa (...); y oeste, con resto de donde se segrega. En “Documentos Pendientes de Despacho” dice que en relación con esta finca se ha practicado con fecha 25/11/2016 el asiento 1959.0 del diario 71 y en él el notario Juan Benguria, presenta telemáticamente copia de escritura autorizada el día 25/11/2016 por el mentado notario por la que Panera

vende a Amenábar S.L. la finca 30.486 de 4.987,41 m². 4.3 Según el certificado emitido por el Ayuntamiento (Doc. no 6), el representante de Amenábar S.L. mediante escrito de fecha 10/5/2017 solicita información al Ayuntamiento sobre expropiaciones realizadas sobre la finca matriz de la que hoy es la finca registral 30486 tomo 518 libro 518 folio 148 del registro de la Propiedad n.º 6 de Bilbao. La parcela mide según la inscripción registral 4.987,41m², sin embargo según catastro su superficie es de 3.024 m². 4.4 La certificación registral literal n.º 34/2018 dice “..., en virtud de escritura otorgada en Bilbao el día veinticinco de noviembre de dos mil diecisiete (estimamos debe decir 2016) ante el Notario Juan Benguria Cortabitarte, en unión de escritura autorizada por el citado notario de Bilbao el día veintitrés de mayo de dos mil diecisiete y a las que se acompaña copia de la sentencia firme 669/2009, dictada por el Tribunal Supremo...”. Hay un error en la fecha de la primera escritura del Notario, esta es del año 2016 y no del 2017 ya que sino la primera escritura tendría fecha posterior a la segunda escritura. 4.5 Los grupos políticos Podemos, EH Bildu y Udalberri del Ayuntamiento de Bilbao, presentaron las siguientes preguntas al Pleno Municipal de noviembre del 2017, para su respuesta por parte del Área de Economía y Hacienda. Previa a cada pregunta es contextualizada. Este Área contestó a los grupos políticos municipales el 17/11/2017 (...). Contexto.—El día 25/5/2017 el Ayuntamiento envió un informe al Ararteko diciendo que registrará el terreno de la autovía. En estos seis meses transcurridos desde que el Ayuntamiento dijera que va a registrar la autovía. Primera pregunta. ¿Ya sabe Patrimonio cuál de las finca segregadas de la 20744 corresponde al terreno de la autovía? Si lo sabe ¿Cuál es la finca? Respuesta del Área de Economía y Hacienda, concejala Marta Ajuria. Ninguna de las fincas segregadas en el Registro de la Propiedad de la finca 20744 corresponde a la autovía. Contexto. La finca 20.744 que contiene a la autovía está agotada y todas sus segregaciones Panera las ha vendido, no quedando finca registral para la autovía. Una de las fincas registrales ha sido corrida de ubicación y ésta es la 30.486. No solo lo decimos nosotros, en base a los asientos del Registro, sino que también lo dijeron los exalcaldes R. y G., que interpusieron el Recurso Gubernativo en el año 1989 en él así lo manifestaron e incluyeron la mentada finca registral 30.486 en el inventario municipal Como hemos visto, hay datos más que suficientes para constatar que el título del terreno que le vendió Panera a Amenábar, finca 30.486, no se corresponde con el solar de Panera, sino que corresponde al terreno de la autovía. Quinta pregunta. ¿Contempla, o va a contemplar el Ayuntamiento una moratoria en la permuta de terreno público con Amenábar hasta que se determine que finca registral corresponde a la autovía? Respuesta del Área de Economía y Hacienda. “...La propiedad de “Construcciones Enrique Panera S.A. de este terreno fue reconocida por Sentencia del tribunal Supremo de 15 de octubre de 2009... Por lo tanto, el carácter de propietaria de ‘Amenábar Etxegintza Bizkaia, S.L.’ no está sujeta a ninguna controversia y no puede quedar afectada por la Inscripción registral de la autovía...”. Efectivamente, el fallo de la STS 2009 reconoció a Panera la propiedad de un terreno comprendido entre cuatro linderos pero no menciona para nada la finca 30486, suponemos que será porque no la presentó en la demanda. La respuesta de Economía y Hacienda a la segunda pregunta de los partidos es de traca la connivencia del Ayuntamiento y Amenábar. El 25/5/2017 el Ayuntamiento comunicó al Ararteko que asumía la recomendación de este de registrar la parcela 55 Llevan más de dos años para determinar en qué finca registral está la parcela 55. 4.6 La Certificación registral n.º 34/2018 (...) dice “...La finca de este número se encuentra incluida dentro de la actuación de dotación AD del Área de reparto 203 del PGOU de Bilbao... En su virtud previa adaptación registral de la descripción de la finca de este número a la realidad extrarregistral en virtud de la Sentencia firme, inscribo...”. A la vista de los párrafos precedentes observamos los siguientes hechos: 1. El tiempo transcurrido desde que el Notario presenta telemáticamente en el Registro la escritura de compra-venta el 25/11/2016 (...) hasta que el representante de Amenábar solicita al Ayuntamiento el 10/5/2017 información sobre expropiaciones realizadas a la finca matriz de la que hoy es la finca registral 30486, son cinco meses y medio, lo que nos da pie para interpretar que la Registradora rechazó la inscripción de la finca 30.486 a nombre de Amenábar S.L. en base a los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria dado que la cabida de la finca 30486 es de 4.987,41 m² y la medición que da el catastro a esta finca es de 3.024 m². 2. Observamos que el concepto de “ocupación de parte de la finca 30486 por la autovía” nace a partir del mentado rechazo a la inscripción y no está respaldada por los libros del Registro, es más, es contradictorio con el contenido de dichos libros. 3. De los linderos de la finca 30486, obrantes en el Registro de la Propiedad, si infiere que ninguna parte de la autovía está en la finca 30486. El lindero Este de esta finca es con la casa n.º (...) que se interpone entre la finca 30486 y la parcela 55 de la autovía. No hay ningún documento que acredite que se expropió parte de la autovía y que está en la finca 30486. Si se hubiera expropiado el terreno de la parcela 55, que no se expropió, la superficie expropiada habría sido 5.000 m² y no 1.962,93 m². 4. Como ya hemos apuntado en el hecho cuarto, 4.1 apartado a) del informe de la Registradora; a) que una vez examinados los libros del registro, he de concluir que la parcela inicial, en la que manifiestan se enclavan los viales de dominio público, no existe porción sobrante alguna que permita entender que hay alguna porción de terreno no inscrito. Todo el terreno está inscrito en el Registro a nombre de “Construcciones viuda de Panera S.L.” en el año 1974. Confirma lo expresado en el párrafo anterior. 5. No es cierto lo que expresa la certificación registral n.º 34/2018 cuando dice “En su virtud previa adaptación registral de la descripción de la finca de este número a la realidad extra-registral en virtud de la Sentencia firme”, por la siguientes razones: a) El fallo de la sentencia del TS 2009 no relaciona nunca la finca 30.486 con el terreno que dice es de Panera, esto es así porque Panera no la presentó en la demanda; b) La finca 30486 aunque hubiera sido legalmente segregada -ya vimos que fue corrida, ver hecho tercero- no tiene de lindero Sur (...), dado que cuando se segregó su matriz, finca 20744, no tenía este lindero y su lindero Sur era con las fincas de Echevarría S.A. y (...) tal como recoge los libros obrantes en el Registro; y c) Según las Aclaraciones de la Sala (...) las modificaciones no podían trascender lo pedido por Panera, o lo que es lo mismo del fallo de la Sentencia. Por lo expuesto, concluimos este hecho cuarto con: a) que el certificado del Ayuntamiento no dice que se habían expropiado 1.962,93 m² para la construcción de viales; b) que la finca 30486, desde su segregación en 1977 hasta el año 2017, la cabida registral es de 4.987,41 m² y la cabida real, según Catastro, es de 3.024 m² desde el año 2001 y no es posible que exista parte de la autovía en los linderos de la finca 30486 ya que entre esta y la autovía está la casa n.º (...); c) según el certificado municipal, Amenábar SL después de serle rechazada la inscripción de la 30.486 manifiesta, en el escrito de fecha 10/5/2017 que solicita información al Ayuntamiento, que la finca que había comprado en escritura 25/11/2016 medía 4.987,41 m² y si embargo según Catastro su superficie es de 3.024 m². Es evidente que Panera al vender en escritura pública el 25/11/2016 la finca 30.486 a Amenábar S.L. no contemplaba que los terrenos de esta finca contenían terrenos expropiados de titularidad municipal, de lo contrario habría sido un intento de presunta estafa y contradictorio con el fin por el que corrió esta finca, alejarla de la autovía y meterla en terreno edificable de la manzana 184 para conseguir más volumen de edificabilidad. No hay que olvidar que en el escrito de fecha 29/9/1971 (...) del expediente municipal 1966-7-9 que Panera remitió al Ayuntamiento dice que cedió los terrenos de la parcela 55 de la autovía al Ayuntamiento. Tampoco hay que olvidar que en la finca 30.486 en la inscripción 2.a están inscritas las servidumbres de fecha 7/7/1978 en la que dice va a construir sobre esta finca

las casas (...) y no dice sobre parte de esta finca; y d) Es evidente que al rechazarle la inscripción se creó el artificio de la “parte de la autovía en la finca 30486 (1.962,93 m²)” para saltarse los Artículo 9 y 10 de la LH ya que como hemos visto la cabida de la registral 30.486 era de 4.987,41 m² y la cabida real 3.024 m². Además, la STS 2009 no contempla las modificaciones registrales fuera del terreno de la mentada Sentencia (ver aclaraciones de la Sala a la Sentencia) y por lo tanto no autoriza a segregar 1.962,93 m² de la cabida de la finca registral 30486 para situarlo fuera del ámbito del fallo y fuera de los linderos de su finca matriz. Quinto.–Doble inmatriculación de la finca 30486. En el escrito de respuesta de la Registradora a la Comunidad esta dice, El procedimiento de jurisdicción voluntaria de doble inmatriculación se tramita conforme a lo dispuesto por el artículo 209 L.H. No se aprecia una situación de doble inmatriculación. Con toda la información registral que remitimos a la Registradora en la que basábamos nuestra argumentación, esta no fundamenta por que no aprecia doble inmatriculación. No podía ser más escueta. Por lo que vamos a insistir en el tema. 5.1 Finca registral número 3.808 de Echevarría S.A. (parcela 61 de la autovía). Vamos a situar las fincas 3.808 y 24.110 sobre plano oficial del MOPU y del Ayuntamiento. Por la inscripción de la finca 3808 sabemos que parte fue expropiada y que corresponde a la parcela 61 del plano parcelario del MOPU y del Ayuntamiento. La descripción de la nota simple informativa (...) de fecha 26/7/2017 dice: “Urbana. Terreno en (...), en esta Villa, margen izquierda, frente a (...) Tiene una superficie de mil quinientos treinta y tres metros cuadrados y linda: Norte, Panero y Socios, Sur, propiedades del Ayuntamiento, Este, propiedad de J. I. I. y Oeste, propiedad de LA. Echevarría...” (Plano del punto 5.2) (...) El libro 73 de Begoña, folio 86 y 87, inscripciones 1.^a y 2.^a, finca 3.808 (...) dice: Titular de las inscripciones 1.^a y 2.^a la Sociedad Anónima Echevarría. Nota marginal de esta finca. “Segregada el 11-3-1974, de 1.855,63 m² que ha pasado a constituir la finca registral número 24.110, inscrita al libro 419 de Begoña, folio 235.” En el folio 87 dice: “Terreno en trámite de expropiación para la autovía (...). Fecha de la escritura de la finca 24.110 segregada, el 23-10-1973.” 5.2 Finca registral número 24.110, libro 419 de Begoña, folio 235, inscripción 1.^a Trozo de terreno sito en jurisdicción de Begoña-Bilbao, que tiene una superficie de 1.855,53 m² y linda, al Norte: con propiedad de Construcciones Vda. de Enrique Panera S.L. al Sur: con resto de la finca matriz (3.808 registral) que está en trámites de expropiación para la (...), al Este: con propiedad de Construcciones Vda. de Enrique Panera S.L. y al Oeste: con ferrocarril (...) La citada finca se forma por segregación de la registrada bajo el número 3.808 al folio 86 del libro 73 de Begoña (...) Del contenido de los libros esta finca 24.110 observamos que: – La finca 24.110 linda al Sur con terreno en trámites de expropiación para (...) y que una vez tramitada ésta e inscrita su propiedad por el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, linda al Sur la finca 24.110 con (...) (ver inscripción 4.^a de expropiación de la finca matriz 3.808 al libro 73 de Begoña, folio 86–vuelto). – Que la nota marginal de la descripción primera del libro 419 de Begoña, folio 235, finca 24.110 dice textualmente: “La finca de este número por agrupación con otra ha pasado a formar parte de la registrada bajo el número 30.488 al folio 151 libro 518 de Begoña, que corresponde a la parcela registral de las edificaciones de las casas de (...)” Recapitemos lo que refleja el Registro hasta ahora en este hecho quinto: 1. Que la finca 3.808 se ubica donde se sitúa (...) Esto es, en la manzana (...) y que linda al Norte, con Panera y Socios 2. Que la finca 24.110 linda al Norte con propiedad de Construcciones Vda. de Enrique Panera S.L. (o lo que es lo mismo con la finca 20744) y al Sur: con resto de la finca matriz (3.808 registral) que está en trámites de expropiación para la (...) O lo que es lo mismo con (...) Que esta finca se segrega de la finca 3.808 y se vende a Construcciones Vda. de Enrique Panera S.L. el 11/3/1974. Con estos datos vemos que parte (1.533 m²) expropiada de la finca 3.808 es la parcela 61 del Plano parcelario de MOPU y Ayuntamiento, y el resto (1.855,53 m²) de la 3.808 es la finca 24.110 que se ubica dentro de los linderos que Panera dio a la finca 30.486. Lo cual lo corrobora los linderos del Registro de la finca 24.110; Norte, propiedad de Construcciones Vda. de Enrique Panera S.L. y Sur con resto de la finca matriz (3.808 registral) que está en trámites de expropiación para (...), o lo que es lo mismo (...) y que se ubica donde se sitúa (...) Según el informe de la registradora; “que el resto de la finca 20.744 (3750 m²), se agrupó a la finca 24.110, pasando a formar la 30.488, de 5424 m², fue objeto de cuatro segregaciones quedando a su vez su superficie totalmente agotada.” Nada que objetar. Solo añadir que, según el Registro de la Propiedad, los linderos de la 30.488 son: Norte, (...), Sur, (...), Este, (...) y Oeste, Ferrocarril (...), por lo que los linderos Sur y Oeste es el mismo que los de la 24.110. Lo cual, sitúa la finca 24.110 entre la edificación de las casas (...) y (...), pegada a este lindero. Por los linderos dados a la finca 30.486 esta se sitúa también entre la edificación de las casas (...) y (...), de lo cual se infiere que la finca 24.110 comparte necesariamente el terreno con la finca 30.486; doble inmatriculación. Pero no solo el Registro de la Propiedad refleja este hecho sino que también lo corroboran los planos parcelarios del MOPU y del Ayuntamiento de Bilbao, y en ellos, en ambos, se puede constatar que la parcela 61 de la autovía, correspondiente a la finca registral 3.808 de Echevarría S.A., parte de la cual, finca 24.110 (se segrega en 1.974), se ubica en el terreno de la STS 2009. Por lo que la finca 30486 (que se segrega en 1.977) no puede estar en el terreno de la Sentencia de la Audiencia, hoy de Amenábar, ya que esta finca que procede de la finca 20.744 de Panera no puede situarse en terrenos de la finca 3808 de Echevarría S.A. tal como reflejan los planos que detallamos a continuación: El plano parcelario del MOPU obrante en el expediente. 66-10-61 del Ayuntamiento es el siguiente: (...) Y el plano parcelario del Ayuntamiento el siguiente: (...) Abundando en el tema, el plano de la certificación catastral de la finca 24.110 de la Diputación de Bizkaia del año 1.991 es el siguiente: (...) Abundando en el tema, consta en el Expediente municipal n.º 1966-7-9 de Fomento, un plano DIN A1 (...) del Plan de Urbanización del (...) que aportó Panera, en el cual viene reflejados los linderos de la finca 4.089 de la sociedad Trauco-Larrazábal (Panera y Socios) y por consiguiente de su segregada finca 20.744 y por tanto también de la finca 30486. En esta finca se puede observar que no tiene de lindero Sur (...) y no puede situarse en el solar de Amenábar a no ser que se produzca doble inmatriculación. Este plano, aportado por Panera, coincide con los planos parcelarios del MOPU, Ayuntamiento y del Catastro (reflejados en la página anterior) en que el lindero Sur de la finca 20744 no linda con (...) en el terreno de la Sentencia de la Audiencia del 2004 sino con la finca 3.808 de Echevarría S.A. (...) En el apartado d) de las servidumbres, derechos y adscripciones de las escrituras de las casas (...) y por tanto de las casas (...) las escrituras de dicha comunidades dicen: “...Como las casas números (...) ya construidas y las números (...) que se construirán sobre la finca registral número 30.486 procedente de las número 20744 y 24.110,...” (...) La registral 30.488 sí procede del número 20.744 y 24.110 pero la 30486 no procede de la 20744 y 24110. 5.3 La sentencia firme de la Sección 4.^a, de la Audiencia Provincial de Bilbao, en el contencioso Art 41 LH, 78/89, de fecha 27/11/1991, en el fundamento jurídico tercero determinó que había, por lo menos, doble inmatriculación parcial entre las fincas 30.486 y 30.488 (...). Consideramos haber acreditado la doble inmatriculación. 5.4 Finca 30.486. Como ya hemos expuesto en hecho tercero Panera alteró los linderos Este y Sur de la finca 20744 (presunta falsedad en documento público) para prepararla para el corrimiento que haría posteriormente. La segregación de la mentada finca 20744 no tenía como lindero Sur (...) sino las fincas de Echevarría S.A. (parcelas 58 y 61) y la de (...) (parcela 60). Para ver el detalle de la alteración de los linderos nos remitimos al apartado séptimo del escrito de fecha

26/3/2019 que remitimos a la Registradora (...) Sexto. Somos colindantes y no fuimos notificados tal como establece el Art. 199 de la L.H. vigente. En la página 1, párrafo cuarto, del escrito de la Registradora, dice: “- Que los asientos del Registro practicados en los libros, en cuanto se refieren a los derechos inscribibles están bajo la salvaguardia de los tribunales... Es por ello que tendrán que acudir a los tribunales y ejercitar los derechos que les correspondan...”. Es curioso, cuando podíamos recurrir ante el Registro n.º 6 de Bilbao la inmatriculación [sic] de la finca registral la Registradora no nos informó de ello, para que hiciéramos las alegaciones pertinentes, y ahora a hechos consumados nos remite a los tribunales de justicia. El fallo de la sentencia del TS 2009 que recibió junto a la escritura, el 23/05/2017, para registrar la finca de Amenábar deja meridianamente claro que el lindero Norte del terreno de dicha Sentencia, es con las casas (...) Es decir, somos colindantes y no fuimos notificados tal como establece el Art. 199 de la L.H. vigente, lo cual nos creó indefensión. ¿Por qué no se nos informó? Séptimo.—Nota marginal. En el párrafo primero de la segunda hoja del escrito de la Registradora a la Comunidad dice: “...Este es el significado de la nota marginal practicada al margen de la inscripción de venta de dicha finca. No está sujeta a plazo de caducidad (no es la nota marginal del artículo 32 del Reglamento Hipotecario)...”. Aunque nos dice que este es el significado de la nota marginal practicada al margen de la inscripción y que no está sujeta a plazo de caducidad, no vemos en las notas marginales del certificado 34/2018 nada referente al certificado municipal sobre las expropiaciones por lo que en el certificado registral este hecho tiene apariencia de inscripción y no de nota marginal. No es una nota marginal del artículo 32 del R.H. pero entendemos que es una nota marginal y que debía reflejarse como tal en dicho certificado registral. Octavo.—Adaptar el registro a la realidad extrarregistral. El fallo de la Sentencia del IS 2009, en el Fundamento de Derecho primero, apartado a), dice “Que se declare la titularidad dominical de la actora sobre el terreno sito en el barrio (...), de Bilbao, y linda al Norte con las casas señaladas con los números (...); al Sur con (...); al Este con casa (...); y al Oeste con terreno de propiedad municipal dedicado en la actualidad a uso deportivo y terreno del FFCC (...), ocupando una superficie real aproximada de 3.420 metros cuadrados... ordenándose, si fuera el caso, las rectificaciones tabulares que resultaren precisas a fin de adecuar el contenido del Registro de la Propiedad a la realidad extrarregistral que ha quedado expresada...”. (...) Esto es exactamente lo que da el fallo de la Audiencia Provincial del 2.004 y que confirma la STS 2.009, como se ve en dicho fallo no relaciona en ningún momento el terreno de la mentada Sentencia con la finca 30.486. Las aclaraciones que pidieron las partes a la Sala de la Audiencia Provincial del 2004 que dictó la Sentencia (...), en el apartado c. del fundamento tercero de las aclaraciones, dice: “Cuando esta Sala en la parte dispositiva establece que la realidad del Registro de la Propiedad debe adecuarse a la realidad extrarregistral, ello obviamente debe hacerse dentro de los límites en los que el debate se ha planteado en la instancia, por respeto al principio de congruencia y rogación, y por tanto, si bien no se especificó, al considerar que era obvio, tal lo será conforme a la petición de la parte actora matizada en el escrito de réplica (f. 1057 vuelto), al no poder conceder el tribunal, salvo incurrir en vicio de incongruencia, más de la pedido.” (...) Está claro que la Sentencia dice que no se altere ni afecte a la declaración de obra nueva de las comunidades de los vecinos; fincas 30.473-B, 30.475-B, 30.477-B y 30.479-B. Por otra parte, en la página 1, párrafo cuarto, del escrito de la Registradora remitido a la Comunidad (...), dice: “...solo en virtud de sentencia firme se podrá rectificar el Registro (artículo 1, 38, 40, 66, y 82 L.H.)”. Como hemos visto en el hecho tercero la finca 30486 fue corrida del terreno de la parcela 55 al solar de la STS 2009 por lo que no coincide el contenido del Registro con la realidad extrarregistral y está colocada en el terreno de la Sentencia. La mentada STS 2009 dice: ordenándose, si fuera el caso, las rectificaciones tabulares que resultaren precisas a fin de adecuar el contenido del Registro de la Propiedad a la realidad extrarregistral Por lo expuesto en el párrafo anterior, consideramos, que para cumplir el mandato de la STS 2009, habría que empezar por restituir la finca 30.486, al momento anterior de su segregación, es decir, al resto de la finca 20744 de 8.557,36 m2 una vez segregada la finca 26.905 el 3/6/1976. De este resto se segregó correctamente la finca resto de la 20744 de 3.570 m2 por lo que queda es la parcela 55 de la autovía. Esta parcela tenía y tiene los siguientes linderos; Sur, finca de Echevarría S.A. (parcela 58) y (...) (parcela 60), Este, con calle (...), Norte, calle (...), y Oeste, casas (...) Los linderos Sur y Este son a su vez los de su finca matriz 20744 que habían sido alterados por Panera. Una vez efectuado las rectificaciones tabulares de la finca 30.486 para adaptar el contenido del terreno a la realidad extrarregistral, habría que ver que modificaciones tabulares hay que realizar a las fincas de las casas (...) afectadas por el terreno de la STS 2009. Entendemos que el terreno a segregarse sería la finca 24.110 y parte de la finca resto de 3.570 m2, por un total de 3.024 m2, o lo que es lo mismo, una cuarta parte de los 3.024 m2 a cada una de las casas (...), fincas 30.473-B, 30.475-B, 30.477-B y 30.479-B, terreno que corresponde a los viales y zonas verdes de la declaración de obra nueva de las mentadas casas. Pero volviendo nuevamente a las aclaraciones a la STS 2009 (...) por respeto al principio de congruencia y rogación, y por tanto, si bien no se especificó, al considerar que era obvio, tal lo será conforme a la petición de la parte actora matizada en el escrito de réplica (f. 1057 vuelto), al no poder conceder el tribunal, salvo incurrir en vicio de incongruencia, más de la pedido. En el mentado folio 1057 vuelto (...) la parte actora, Panera, pide: que no se altere ni afecte a la declaración de obra nueva de las comunidades de los vecinos; fincas 30.473-B, 30.475-B, 30.477-B y 30.479-B. Luego, a petición expresa de Panera no se puede ejecutar lo que él pidió en el proceso judicial. Noveno. Por todo lo cual, solicita: Que, conforme a la norma sexta del Real Decreto 1427/1989 tenga por presentado este escrito de apelación, lo admita y dicte resolución por la que se inste a la Registradora a que: 1. Restituir la finca 30.486, al momento anterior de su segregación, es decir, anular la segregación de la finca 20744 que se inmatriculó con el n.º de finca 30486, el 28/12/1977, para adecuarla a la realidad extrarregistral tal como recoge el fallo la STS 2009. 2. Admita que la certificación municipal del 19/5/2017 no coincide con los libros del Registro en que se expropió parte de la finca 30,486 y que la adaptación registral de la descripción de la finca de este número a la realidad extrarregistral no se hizo en virtud de la Sentencia dado que las aclaraciones de la Sala dice que la adaptación registral debe hacerse dentro de los límites en los que el debate se ha planteado en la instancia 3. Actúe de acuerdo con el mandato del Art. 209 de la LH en el caso de la doble inmatriculación 4. Facilite al Sr. S. una nueva certificación registral en la que en “notas marginales de la inscripción 3.ª” refleje la expropiación que menciona el certificado municipal, que no se presentó título de la expropiación en el Registro de la Propiedad, y desaparezca por tanto la apariencia de inscripción. Por otra parte, se aproveche para corregir el error de la fecha de la primera escritura que menciono en el punto 4.4 5. Nos informe por qué los colindantes no hemos sido notificados de las actuaciones de la titular del Registro de la Propiedad n.º 6 de Bilbao.» IV La registradora de la Propiedad emitió informe, mantenido la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82, 118, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 18 de febrero, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 7 y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril de

2018 y 2 de enero y 22 de julio de 2019. 1. En este expediente se insta por los recurrentes en solicitud privada la rectificación de una serie de actuaciones, incluida la práctica de un asiento de segregación y venta entre dos sociedades que no comparecen y que la comunidad de propietarios recurrente considera contraria a sus intereses al haber disminuido la superficie de las fincas de los vecinos. Solicitan que se restituya a un momento anterior, para adecuarla a la realidad extrarregistral, tal como lo recoge –según entienden los recurrentes– el fallo de una Sentencia del Tribunal Supremo, cuyo mandamiento dictado en ejecución no se acompaña. También se pretende que se declare la falta de correspondencia de determinada certificación municipal con los libros del Registro. Finalmente se pide que se practique nota marginal de doble inmatriculación de acuerdo con el mandato del artículo 209 de la Ley Hipotecaria y que se haga constar por nota marginal que no se presentó título de la expropiación en el Registro de la Propiedad. 2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que sólo cabe interponer recurso ante este Centro Directivo cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. En este sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «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 (...)», añadiendo el artículo 326 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». Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados, como es el caso de la segregación y venta que se discuten en este expediente, en el que ni siquiera han intervenido los otorgantes. 3. No puede por tanto estimarse la pretensión de que se rectifiquen asientos, como una nota marginal y una segregación ya efectuada y que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales. Sólo con la conformidad de todos los titulares de derechos inscritos o a través de una acción declarativa de rectificación del Registro (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), siendo parte todos los interesados, podrá llevarse a cabo la rectificación pretendida. Y si se considera que ya deriva la inexactitud de la falta de cumplimiento de una sentencia judicial previa (como es la que se cita del Tribunal Supremo por los recurrentes) deberá procederse a la ejecución de la misma y a librarse el correspondiente mandamiento al Registro para su calificación. 4. Tampoco procede practicar nota marginal de doble inmatriculación. La registradora ha argumentado las razones justificadas por las que entiende que no existe doble inmatriculación, por lo que en caso de discrepancia es igualmente competente el cauce judicial, con pleno trámite procesal probatorio y con intervención de todos los afectados (artículos 20 y 209 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y la 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, 27 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16293.pdf>

- R. 27-09-2019.- R.P. Manilva.- **URBANISMO: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN ILEGAL POR VENTA DE PARTES INDIVISAS.** Se trata de una escritura de venta de sendas cuartas partes indivisas de dos fincas en Andalucía a dos personas físicas y una sociedad mercantil, sin pacto alguno sobre asignación de uso individualizado de una parte para cada comprador. La registradora suspende la inscripción por considerar dicha venta como un acto asimilable a una parcelación urbanística necesitada de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesariedad, según el art. 66 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La Dirección reitera su doctrina sobre el régimen competencial en materia de urbanismo y repasa una serie de resoluciones sobre la materia (cfr. R. 10.10.2005, R. 02.01.2013, R. 10.09.2015, R. 12.07.2016, R. 06.09.2017, R. 12.12.2017, R. 22.03.2018, R. 13.03.2019 y R. 24.04.2019); en el caso concreto confirma la suspensión de la inscripción porque «se señalan en la calificación impugnada diversas circunstancias de descripción, dimensiones, localización y construcciones existentes sobre las fincas, en las que se apoya la inferencia de la posible formación y consolidación de parcelación al margen de la ordenación urbanística aplicable; [...] circunstancias que en su conjunto constituyen elementos indiciarios suficientes para motivar dudas fundadas sobre el peligro de creación de un núcleo de población o parcelación urbanística, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, y con ello exigir la oportuna intervención administrativa a través de la expedición de la correspondiente licencia o certificación de innecesariedad o, en su defecto, a través de los trámites procedimentales que prevé el art. 79 RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...)». R. 27.09.2019 (Arily Corporate Propertis, S.L., contra Registro de la Propiedad de Manilva) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 27 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 Manilva, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participaciones indivisas de fincas rústicas. En el recurso interpuesto por don J. C. G. C., en nombre y representación de la entidad «Arily Corporate Propertis, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Manilva, doña María Belén Santa-Olalla Fernández-Figares, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participaciones indivisas de fincas rústicas. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Rafael de la Fuente García, don E. F. M. vendió a don F. J. S. H., a la entidad «Arily Corporate Propertis, S.L.» y a don J. A. N. G., estos dos últimos representados por el citado don F. J. S. H., cada uno de los cuales compró una cuarta parte indivisa de dos fincas rústicas situadas en el término municipal de Casares, correspondiente a la circunscripción del Registro de la Propiedad de Manilva. II Ratificada el día 16 de mayo de 2019 la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Manilva, junto con otra de ratificación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto Por Doña Belén Santa-

Olalla Fernández-Figares, Registradora de la Propiedad de Manilva (Málaga), el procedimiento registral identificado con el n.º 4262 de entrada de 2019, iniciado como consecuencia de la 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: Hechos: I. Documento y presentación: Escritura de Compraventa N.º 1920/2018 de protocolo, autorizada el día 28/06/2018, por el Notario de Madrid Don Rafael de la Fuente García, a la que acompaña escrituras de ratificación otorgadas el día 29 de Junio de 2018 y el día 21 de agosto de 2018 ante la Notario de Jerez de la Frontera, Doña María Esther Vallejo Vega, números 1074 y 1360 de protocolo, presentada en este Registro por N. G., H. a las 12:35 horas del día 16/05/2019, bajo el Asiento número 875 del Tomo 69 del Libro Diario de Operaciones, fecha en que comienza el plazo para su calificación por aplicación de los arts. 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y 18,2.º de la misma tras la reforma introducida por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre. II. En dicho Documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: Defectos: Dada la venta de partes indivisas de fincas rústicas, debe aportarse licencia de parcelación o declaración municipal de innecesariedad y ello por aplicación de los arts 66 y 68 de la LOUA en relación con el art 17 de la Ley del suelo y arts 79 y 80 del RD 1093/1997 de 4 de julio y el art 8 del Rgto de disciplina urbanística andaluza. Y si no se aporta licencia de parcelación o declaración municipal de innecesariedad como declara la DGRN en Resolución de 22 de Marzo de 2018 “será la Administración competente la que, en ejercicio de sus competencias en sede de disciplina urbanística, en el marco del procedimiento administrativo, y con los mayores elementos de que dispone, la que deberá pronunciarse sobre el carácter o no de parcelación ilegal de los negocios documentados en forma de compraventa de cuota indivisa, si bien, la actuación del registrador deberá articularse a través del procedimiento establecido en el artículo 79 citado. Esto es, tras el requerimiento efectuado al efecto, si el Ayuntamiento comunicare al registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Si el Ayuntamiento remitiere al registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.ª de la Ley Hipotecaria.” En efecto, la DGRN señala que tanto de la legislación autonómica andaluza (Ley 7/2002, modificada por la Ley 13/2005, y Decreto 60/2010) como de la estatal (arts. 26 Ley del Suelo y 78 y 79 RD 1093/1997), así como de la sentencia 17-3-2011 de la Sala de lo Contencioso del TSJ de Andalucía y de la propia doctrina de la Dirección General de los Registros, se desprende que modernamente el concepto de parcelación ha trascendido la estricta división material de fincas para alcanzar la división ideal, comprensiva de todos aquellos supuestos en que, manteniéndose formalmente la unidad del terreno, se produce una división en la titularidad o en el goce del mismo, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participación en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. E, igualmente, y en esta misma línea, la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del terreno no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y por tanto la calificación de la operación como reveladora de una parcelación ilegal. Ni siquiera, añade el Centro Directivo, excluye esta posibilidad la manifestación contraria a dicha asignación de partes de suelo, hecha por los interesados en el título inscribible. Y si bien es cierto que la R. 10-10-2005 declaró que la sola venta de cuota, sin adscripción de suelo, no puede considerarse reveladora de una parcelación ilegal, no lo es menos que esa afirmación se hacía con la salvedad de que concurriera algún otro elemento de juicio que pudiera llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Para apreciar la existencia de indicios de parcelación urbanística en las enajenaciones de cuotas indivisas, resulta imprescindible la existencia de determinados datos jurídicos o fácticos que así lo revelen y se pongan de manifiesto dentro de la labor calificadora del Registrador. Así sucede, por ejemplo, cuando consta registralmente la incoación de un expediente de disciplina urbanística sobre la finca en cuestión, o la venta sucesiva de varias participaciones indivisas junto a la declaración de obras nuevas sobre el mismo inmueble, o cuando en la misma escritura se contiene la declaración de que la cuota indivisa conlleva el uso exclusivo de una parte concreta de la finca por el adquirente; esto último en el bien entendido que la mera ausencia de asignación formal y expresa de dicho uso no implica la inexistencia de parcelación ilegal, sino que habremos de estar a las circunstancias fácticas existentes con independencia de lo declarado en el título inscribible, de acuerdo con el tenor literal del artículo 66.2 LOUA. Tres RR., idénticas: R. 7-4-2005 8-4-2005,18-4-2005,12 de julio de 2010 y 2 de marzo de 2012. Y como declara la DGRN en Resolución de 28 de Enero de 2014 si bien la venta de cuota indivisa de finca rústica, sin adscripción de uso de un espacio determinado, no es por sí indiciaria de parcelación ilegal, sí puede haber otros indicios que lleven al registrador a la conclusión de que existe tal, y de que por tanto es necesaria la licencia municipal de parcelación, o certificación de su innecesariedad (arts. 78 y 79 RD, estatal, 1093/1997). Así ocurría en el caso debatido, en el que si bien las partes afirmaban que la cuota vendida no lleva aparejada adscripción de uso, lo cierto es que de la certificación catastral que se incorporaba a la escritura resultaba que dicha cuota se correspondía con una determinada superficie, destinada a almacén, dentro de una parcela mayor integrada por varias edificaciones. En efecto, según el Registro, las fincas registrales número 94 y 5.537 de Casares constan inscritas a favor del Sr. F. M. en virtud de escritura otorgada el 7 de Noviembre de 2017 ante el Notario de Madrid, Don Jorge Sáez-Santurtún Prieto, bajo el número 3293 y ahora, en la precedente escritura, dicho señor vende tres cuartas partes indivisas a la entidad “Ariyl Corporate Properties, S.L., Sr. N. G. y Sr. S. H., que compran cada uno de ellos una cuarta parte de las dos fincas. La finca registral número 94 de Casares, según la escritura, se corresponde con el polígono 7 parcela 6, incorporándose certificación catastral de dicha parcela en la que constan varias construcciones y la finca registral número 5.537 de Casares, según el Registro, tiene una extensión superficial de dos hectáreas, sesenta y cinco áreas y conforme al artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, “tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total

superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.” Observaciones.—Se advierte que si no se aportase la licencia o declaración municipal de innecesariedad, se procederá conforme al art 79 del RD 1093/1997 y en consecuencia se notificará el otorgamiento de esta escritura al Ayuntamiento, prorrogándose el asiento de presentación por 4 meses, procediéndose a su inscripción sino contesta en el citado plazo. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración: Arts 1,3,9,21 de la Ley hipotecaria y 51 de su Reglamento. Art 8 del Reglamento de disciplina urbanística de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo que entró en vigor el 7 de mayo de 2010. artículos 149.1.8.ª de la Constitución Española; artículos 78 y 79 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; 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que aquél se desarrolla; la Resolución de la Dirección General del Catastro de 24 de noviembre de 2008; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1999, 12 de febrero de 2001, 2 de diciembre de 2004, 7, 8, 18, 21 y 22 de abril, 30 de mayo, 23 de julio y 10 de octubre de 2005, 14 de noviembre de 2006, 29 de mayo, 14 de julio y 9 de septiembre de 2009, 12 de julio de 2010, 24 de agosto de 2011, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero 4 de marzo y 1 de octubre de 2013. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sobre Ordenación Urbanística de Andalucía, Artículos 52, 66, 68, 176, 185 y disposición adicional primera Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Artículos 8.a) y 28,3. Artículo 8. Actos sujetos a licencia urbanística municipal. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. o con la legislación sectorial aplicable, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes: a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título U de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia. Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate. Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, Ja transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad. debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas...” Art. 66.1 y 66.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía: “1. Se considera parcelación urbanística: a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares, b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo”. 3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.” Artículos 20, 26.2 de la Ley Hipotecaria; 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía; 145 del Reglamento Hipotecario; 78 y 79, párrafo 5.º del R.D. 1.093/97 de 4 de julio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1912 y 22 de marzo de 1943, y las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de febrero de 1959, 22 de octubre y 2 de diciembre de 1998, 28 de julio de 1999, 23 de octubre de 2001, 23 junio de 2003 y 2 de enero de 2005 entre otras, artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; los apartados tercero y cuarto del artículo 79 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio; así como las Resoluciones de este Centro directivo de 7, 8 y 18 de abril de 2005; y 23 de Julio de 2005.Rs de 9 de septiembre de 2009, 24 de agosto 2011, 2 marzo 2012, 24 mayo 2012, 16 junio 2012, 21 y 28 de enero 2014. Artículo 79. Divisiones y segregaciones. En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo. I. Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el

número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión. II. Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80. III. Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73. IV. Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. V. Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria. El artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, dispone en sus párrafos segundo y tercero, lo siguiente: “2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción”. Así establece la DGRN que a los efectos de decidir la inscribibilidad de un acto que implique una presunta parcelación ilegal, no debe el registrador sujetarse a la literalidad de los términos utilizados por la legislación hipotecaria estatal (se está refiriendo singularmente a la expresión “Divisiones y segregaciones” que utiliza el art. 79 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio), sino que ha de interpretar éstos a la luz de la normativa urbanística autonómica aplicable, cuya terminología suele ser de contenido más amplio (“parcelación ilegal”, “actos reveladores de una posible parcelación urbanística”), pero viene a coincidir sustancialmente con la finalidad de protección urbanística que persigue la normativa hipotecaria. (R. 23-7-2005, doctrina reiterada por la R de 9 de septiembre de 2009, si conforme a los ap. 3 y 4 del art. 79 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, el registrador ha de rechazar, de manera provisional, la inscripción de documentos que impliquen un riesgo de creación de núcleo urbano o de parcelación ilegal, a la espera de que se presente en el Registro el documento administrativo que acredite la incoación de expediente de disciplina urbanística (art. 79.5 del citado RD), con mayor motivo habrá de exigir que se acredite la obtención de licencia de parcelación, o declaración de innecesariedad, (Tres RR., idénticas: R. 7-4-2005 8-4-2005, 18-4-2005 En este mismo sentido La Resolución de la DGRN de 14 de julio de 2009 respecto a la consulta formulada por el Colegio notarial de Andalucía. Vistos los artículos 52, 66, 68, 176, 185 y disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sobre Ordenación Urbanística de Andalucía; 8.a) y 28.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo; 78 y 79 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; 19 y disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de diciembre, de Ordenación de la Edificación; y las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de julio de 2009 –en respuesta a la consulta formulada por el Colegio Notarial de Andalucía–, 26 de junio de 1999, 12 de febrero de 2001, 7, 8, 18 y 22 de abril, 30 de mayo, 23 de julio y 10 de octubre de 2005, 14 de noviembre de 2006, 29 de mayo y 9 de septiembre de 2009, y 12 de julio de 2010. y 24 de agosto de 2011. Como señala Don F. J. R. B., inspector de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, la aseveración final de que la parcelación urbanística y los signos reveladores del artículo 66.2 de la LOUA sólo tendrán lugar en el caso de creación de nuevas cuotas indivisas, pero no en sus sucesivas transmisiones, no puede sostenerse de una manera tan general por las siguientes razones: En primer lugar, dicha interpretación choca frontalmente con la literalidad del artículo 8 a) del RDU. En el mismo se expresa que “Igualmente, tendrán la consideración de ‘actos reveladores de una posible parcelación urbanística, la transmisión inter vivos de cuotas pro indiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable”, siempre que la superficie atribuible teóricamente a las mismas resultaran inferiores a la señalada como parcela mínima en la ordenación territorial o urbanística o, en su caso, a la unidades mínimas de cultivo. Como resulta de dicho precepto, el acto revelador consistirá en la simple transmisión, no exclusivamente en la creación o primera enajenación, por lo tanto nos encontramos en un concepto amplio que puede comprender la primera o ulterior venta de la cuota ya que, como indica el famoso aforismo latino, ubi lex non distiguit nec nos distiguere debemus. En esta misma línea, la expresión empleada en el artículo 66.2 de la LOUA –“asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso”– tampoco diferencia entre primeras o posteriores enajenaciones, máxime cuando, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, asignar significa, en su primera acepción, señalar lo que corresponde a alguien o algo, lo cual tiene lugar tanto en la primera como en las ulteriores transmisiones. Del mismo modo, el art. 17.2 del TRLS habla de enajenación de participaciones indivisas sin mayor distinción. De acuerdo con la Resolución de 12 de julio de 2012, lo fundamental a efectos de determinar el acierto de la exclusión del Registro de la Propiedad no es si nos encontramos ante la constitución de la cuota o ante su posterior transmisión –habida cuenta de que la misma ya consta inscrita a favor de su titular–, sino si existen indicios fácticos suficientes de estar ante la posible formación de un núcleo de población, prevaleciendo así el dato real sobre el estrictamente formal. Además, entender que la parcelación urbanística sólo existe o sólo se puede apreciar en la constitución de las cuotas o en la primera enajenación de las mismas implica no valorar debidamente que las parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con la jurisprudencia, Así y literalmente en la Resolución de 28 de enero de 2014 establece en sus fundamentos de Derecho: “...este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones desde la Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta las más recientes, y especialmente la de 2 de enero de 2013, han fijado

sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, reiterada posteriormente en el acta, bastan por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones. 6. En el caso objeto de este expediente se da la circunstancia de que en la escritura de compraventa se inserta una certificación catastral obtenida telemáticamente por el propio notario autorizante, que atribuye a la participación de que es titular la vendedora, doña P. E. G. G., esto es un 12,50%, determinada referencia catastral, identificándose la participación citada como urbana, sita en calle M. (...) con un uso de almacén-estacionamiento, año de construcción 2005. Y como datos de la finca catastral en que se integra la citada participación señala un inmueble en la misma localización con una superficie de suelo de 12.190 metros, construida de 803 metros, consistente en una parcela con varios inmuebles (división horizontal). Consta igualmente que dicha referencia catastral se corresponde con la finca registral descrita en la escritura, cuestión esta que confirma expresamente la parte vendedora en su exponiendo, manifestación por otra parte exigida por el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y que nunca ha quedado cuestionada por las partes intervinientes ni en la escritura de compraventa ni en el acta posterior, de forma que de ser inexacta la información que obra en la certificación, debió instarse la oportuna rectificación catastral en cumplimiento del citado artículo. Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción ésta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad. El registrador debe calificar tanto la incorporación de la referencia catastral a la finca registral, como la existencia de indicios que permitan sospechar razonadamente de la existencia de una parcelación urbanística ilegal Advertida la anterior circunstancia, como es el caso, debe adoptar las medidas necesarias para impedir que se consuma un fraude de ley acudiendo a los medios a su alcance entre los que se encuentra el acceso a los datos catastrales protegidos para la identificación de inmuebles y para dar cumplimiento a la obligación de hacer constar la referencia catastral No puede obviar, como pretende el recurrente, mediante la mera declaración de las partes de que el aprovechamiento privativo constituye una expectativa de futuro, la existencia de una circunstancia de hecho objetiva, derivada del contenido de la certificación catastral, que impide la práctica de la inscripción por mandato de la legislación anteriormente invocada. Y tampoco depende de una declaración de voluntad de los interesados, aun cuando se recoja en la escritura, la determinación del carácter rústico o urbano de los terrenos que solo corresponde a la autoridad competente en la materia que será quien deba analizar si procede o no la necesidad de obtención de licencia. ‘integran una actuación compleja, continuada, que se prolongan inexcusablemente en el tiempo a través de diversas operaciones o fases’, ‘es consecuencia, no de un actuar único en el tiempo, sino resultado, en la mayoría de las ocasiones, de diversos y sucesivos actos jurídicos y de modificación de la realidad preexistente que, aisladamente considerados, parece que tienen una significación distinta a su finalidad última’, ‘con más acentuado carácter cuando es sucesiva y no simultánea y los lotes producto de la división pasan a enajenarse a terceros’, y, por tanto, ‘la determinación de si una parcelación tienen o no un carácter urbanístico puede deducirse a posteriori, como consecuencia de los actos ulteriores que realiza el dueño de la finca matriz (...) Que esto es así se deduce... de las obras de infraestructura realizadas y de la no consideración del valor agrícola de las fincas en los actos transmisivos’...” La DGRN ha admitido desde la inicial Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta la reciente y trascendental de 12 de julio de 2010, que en los casos de venta de participación indivisa sin manifestación expresa sobre asignación de uso o incluso con pacto en contra, el Registrador pueda exigir licencia o, en su caso, declaración de innecesariedad, siempre que razone o motive la existencia de elementos de juicio reveladores de una posible parcelación urbanística y ello aun cuando la legislación urbanística no contemple tal supuesto de forma expresa como un acto revelador de una posible parcelación urbanística. A tal fin habrá de estarse al contenido del propio título y otros conexos presentados anterior o posteriormente y en especial al historial registral de la finca, al objeto de detectar la existencia de pluralidad de titulares, sucesivas segregaciones o ventas de participaciones, aumentos o disminuciones de cabida con alteración de superficie de las colindantes en sentido opuesto, existencia de viviendas y declaraciones de obra nueva, fincas en proindiviso destinadas a paso u otros servicios comunes, tanto si están o no vinculadas ob rem con otras consideradas como principales, a modo de comunidad romana de fin subordinado, etc. En definitiva, en estos casos, el hecho de no haber sido contemplados por el legislador estatal, de forma expresa, como uno de los supuestos en los que el Registrador ha de solicitar, en todo caso, la licencia respectiva para practicar la inscripción de los actos de segregación o división, entendidos en sentido amplio, no impide su operatividad, pues además de que su fundamento reside en el principio de legalidad urbanística, recogido en materia de parcelaciones en el art 17.2 del TRLS y 66.3 y 4 de la LOUA, son considerados por esta última norma como actos reveladores de una posible parcelación urbanística, lo que constituye una importante ayuda al Registrador en su calificación, al ponerle de manifiesto la existencia de un indicio, cuyo alcance, a efectos de practica la inscripción solicitada, ha de evaluar y razonar en función de las circunstancias concurrentes, por exigencias de los principios de legalidad y seguridad jurídica. Artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 52, 66, 68, 172 y 183.3 y la disposición adicional decimoquinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; los artículos 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 78 y 79 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; 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 2.2 y 8.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía; la Sentencia número 143/2017, del Tribunal Constitucional, de 14 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo y 24 de mayo, 29 de octubre (2.ª) y 3 de diciembre (1.ª) de 2012, 15 de abril de 2013 (2.ª), 4 y 11 (1.ª) de marzo, 22 de

abril (2.ª) y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016 y 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017. Resolución DGRN 22 de Marzo de 2018. artículos 18, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 52, 66, 68, 172 y 183.3 y la disposición adicional decimoquinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; los artículos 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 78 y 79 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; 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 2.2 y 8.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre (2.ª) y 3 de diciembre (1.ª) de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013 (2.ª), 4 y 11 (1.ª) de marzo, 22 de abril (2.ª) y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017, 22 de marzo de 2018 y 13 de marzo de 2019. Resolución DGRN 24 de Abril de 2019. Formas de subsanación. Aportando licencia de parcelación o declaración municipal de innecesariedad y si no se aporta se enviará la notificación al Ayuntamiento a los efectos del art 79 del RD 1093/1997 de 4 de julio. En su virtud, Acuerdo: Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota, al concurrir los defectos indicados en los Fundamentos de Derecho II de la misma nota. De conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la fecha de la última notificación. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días antes referido, solicitar la práctica de la anotación preventiva prevista en el Art. 42,9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título en el plazo máximo de 10 días contados desde esta fecha. Contra la anterior calificación, podrá (...) Manilva, a tres de junio del año dos mil diecinueve.-La Registradora (firma ilegible) Fdo. Belén Santa-Olalla Fernández Figares.» III Contra la anterior nota de calificación, don J. C. G. C., en nombre y representación de la entidad «Arily Corporate Propertis, S.L.», interpuso recurso el día 10 de julio de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Hechos: Primero. Ciertamente las fincas a las que se refiere los documentos son dos fincas rústicas adquiridas por particiones indivisas, se trata de las siguientes fincas; A) Finca 94. inscrita en el Registro de la Propiedad de Manilva, al Tomo. 1845 Ayuntamiento de Casares, Libro 381, folio 131, inscripción 14, referencia (...) BL- Finca 5537. inscrita en el Registro de la Propiedad de Manilva, al Tomo 1845 del Ayuntamiento de Casares, Libro 381, folio 128, inscripción 14, referencia catastral 29041A0070000900Q0KW. (...) La superficie de las fincas es de 645.372 m2s y 26.510 m2s lo que hace un total de “671.882 m2s”. Segundo.-Igualmente es cierto que al supuesto le resulta de aplicación los artículo señalados en la resolución en el hecho segundo, excepto la mención que efectúa del artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, porque el aplicable es el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Ahora bien, a los siguientes hechos le resulta de aplicación los siguientes, Fundamentos de Derecho: La resolución acertadamente invoca la aplicación de diversas resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado, pero, sin embargo, no aplica la doctrina contenida en dichas resoluciones según las cuales, “la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de la participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir fincas independientes, bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación”. Recientemente esta doctrina se expone de forma magistral en la resolución de 13 de marzo de 2019 de la Dirección General del Registro y del Notariado (BOE, 85, 9 de abril de 2019, Sección III, pág. 36566). Y, en el presente caso, la registradora basa únicamente su calificación negativa en la mera existencia de una transmisión por título de compraventa de dos fincas a dos entidades por cuotas indivisas, sin alegar la existencia adicional de indicio alguno relativo a las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualquier otra, de la que pueda extraerse la sospecha de una posible parcelación. Justamente todos los indicios del presente supuesto apuntan a pensar lo contraído, la situación de las fincas, su extensión superficial y la inexistencia de pacto alguno relativo a la asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble a cada uno de los compradores. Por todo ello, Suplico a V.I.; Que se digne admitir este escrito, presentado en tiempo y forma, y, en su día, en virtud de las manifestaciones consignadas proceda a reponer la calificación negativa, dejándola sin efecto, inscribiendo los documentos presentados.» IV La registradora de la Propiedad emitió informe el día 31 de julio de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 52, 66, 68, 172 y 183.3 y la disposición adicional decimoquinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; los artículos 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 78 y 79 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; 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 2.2 y 8.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre (2.ª) y 3 de diciembre (1.ª) de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013 (2.ª), 4 y 11 (1.ª) de marzo, 22 de abril (2.ª) y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017, 22 de marzo de 2018 y 13 de marzo y 24 de abril de 2019, y las que en las mismas se citan. 1. En el presente expediente se ha de decidir si procede la inscripción de una escritura de venta de tres cuartas partes indivisas de dos fincas rústicas (registrales números 94 y 5.537, respectivamente) situadas en un municipio de Andalucía a favor de dos personas físicas y una sociedad mercantil, que adquieren una cuarta parte indivisa cada una de ellas de ambas fincas. Dichas fincas responden a las siguientes descripciones respectivamente: la registral número 94 «cortijo de tierras de labor radicante en el término municipal de Casares, en el paraje (...) Su superficie es de sesenta y cuatro hectáreas, ochenta y siete áreas y ochenta y seis centiáreas (...); y la finca 5.537 «parcela de terreno radicante en el término municipal de Casares, en el partido de

(...), comprensiva de una extensión superficial de dos hectáreas, sesenta y cinco áreas (...) Esta finca tiene aneja la cuarta parte del caserío del cortijo». En la escritura de compraventa no se incluye pacto alguno relativo a la asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte de dichos inmuebles a cada uno de los compradores. La registradora suspende la inscripción por considerar dicha venta como un acto asimilable a una parcelación urbanística necesitada de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesariedad, con base a la regulación contenida en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al suponer una asignación de cuotas en proindiviso que puede determinar la existencia de diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble, formulando en concreto el defecto impositivo de la inscripción en los siguientes términos: «Dada la venta de partes indivisas de fincas rústicas, debe aportarse licencia de parcelación o declaración municipal de innecesariedad y ello por aplicación de los arts 66 y 68 de la LOUA en relación con el art 17 de la Ley del suelo y arts 79 y 80 del Rd 1093/1997 de 4 de julio y el art 8 del Rgto de disciplina urbanística andaluza. Y si no se aporta licencia de parcelación o declaración municipal de innecesariedad como declara la DGRN en Resolución de 22 de Marzo de 2018 “será la Administración competente la que, en ejercicio de sus competencias en sede de disciplina urbanística, en el marco del procedimiento administrativo, y con los mayores elementos de que dispone, la que deberá pronunciarse sobre el carácter o no de parcelación ilegal de los negocios documentados en forma de compraventa de cuota indivisa, si bien, la actuación del registrador deberá articularse a través del procedimiento establecido en el artículo 79 citado». El recurrente se opone a dicha calificación en los términos que constan en los antecedentes de hecho de la presente. 2. Con carácter previo, conviene realizar determinadas consideraciones sobre el régimen competencial en materia de urbanismo. Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo, fundamento jurídico 5, y 164/2001, de 11 de julio, fundamento jurídico 4), lo que en el caso de la Comunidad de Andalucía se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución, 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, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa. Como ha tenido ocasión de afirmar este Centro Directivo en las Resoluciones de 29 de octubre (2.^a) y 3 de diciembre (1.^a) de 2012, 15 de abril de 2013 (2.^a), 4 y 11 (1.^a) de marzo, 22 de abril (2.^a) y 24 de noviembre de 2014 y 22 de marzo de 2018, entre otras, «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 (...) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas 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 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.^a 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)». 3. Por lo que se refiere al objeto del presente expediente, y para decidir cuál debe ser el tratamiento adecuado respecto de un acto o negocio jurídico que, sin formalizar división o segregación de una finca, puede presentar indicios de formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, esto es, constituir una parcelación de tipo urbanístico, prescindiendo de los instrumentos jurídicos legalmente previstos para su habilitación, debe recordarse la doctrina sentada por este Centro Directivo. Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 2 de enero de 2013, 10 de septiembre de 2015, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 12 de diciembre de 2017, 22 de marzo de 2018 y 13 de marzo y 24 de abril de 2019), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. Así, este Centro Directivo en su Resolución de 10 de octubre de 2005, en un caso de venta de participación indivisa de una finca rústica en la que no concurría ninguna otra circunstancia reveladora de una posible parcelación urbanística, ya afirmó que «sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación». Con expresa invocación de este precedente, la posterior Resolución de 2 de enero de 2013 llegó a la misma conclusión (no concurrencia del supuesto de hecho de la existencia de una

parcelación urbanística a efectos registrales) en un supuesto consistente en la venta de una finca por mitad y pro indiviso a dos compradores (hermanos), sin que se hubiese puesto de manifiesto en la calificación la existencia adicional de indicio alguno del que pueda extraerse la sospecha de una posible parcelación. En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013–, al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva». Partiendo de tal normativa, esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de hecho, con independencia de que el amparo formal y legal de la titularidad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita. Concepción que, por otra parte, asume la propia legislación urbanística andaluza –artículos 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 8.a) del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística–. En este sentido, como señala la sentencia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 17 de marzo de 2011, la parcelación ilegal constituye un proceso en el que se suceden los actos materiales y jurídicos con clara intención fraudulenta de parcelar un terreno no urbanizable, pretendiendo la creación de una situación irreversible, demostrativa de que con los actos realizados no se pretende destinar el terreno a su uso y destino natural y obligado, rústico y agrícola; actuación que se lleva a cabo con vocación urbanística que posibilita la formación de un núcleo de población. El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, comparte tal toma de posición y así su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso el artículo 66 de la Ley Urbanística de Andalucía. Conforme al régimen competencial expuesto anteriormente, dado que la competencia legislativa sobre urbanismo ha sido atribuida a las comunidades autónomas, como se desprende de la Constitución (artículos 148.1.3.ª y 149.1 y Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, 164/2001 y 143/2017) y de los respectivos Estatutos de Autonomía, ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que debe establecer qué actos están sometidos a licencia, declaración de innecesariedad, u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral, cuya configuración como requisito de inscripción, sin embargo, corresponde al Estado. Determinados por la legislación sustantiva aplicable qué actos están sometidos a licencia u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, es la normativa hipotecaria, integrada en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que complementa al Reglamento Hipotecario, la que resulta de aplicación para determinar la forma y efectos de la acreditación de esos títulos administrativos a los efectos del procedimiento registral. Recuérdese el Preámbulo del Real Decreto 1093/1997: «(...) La regulación de la inscripción de los actos de parcelación se hace en el capítulo X. Al respecto, se ha tenido en cuenta la existencia de distintas normas urbanísticas materiales en diferentes Comunidades Autónomas, por lo que los artículos son estrictamente tabulares dejando a aquellas normas las cuestiones de fondo; ello significa que la aplicación de las soluciones hipotecarias –únicas y uniformes– dependerán, en gran medida, de la previa aplicación de las diversas regulaciones sustantivas autonómicas, sobre todo en lo que se refiere a sus propios criterios en materia de parcelación. Por otra parte, se pretende, en todo caso, una regulación equilibrada, que tenga en cuenta, simultáneamente, la necesaria labor de policía administrativa en la represión del ilícito, de cualquier tipo que éste sea, y la seguridad del tráfico inmobiliario, que se refleja básicamente en la exactitud del Registro (...)». De manera que la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad u otro tipo de título administrativo habilitante, para inscribir las operaciones a que se refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica, pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico. 4. En particular, en el marco de la legislación urbanística andaluza el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece lo siguiente: «1. Se considera parcelación urbanística: b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. 2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones

urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate. 3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento. 4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. 5. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. 6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior». En similares términos se pronuncia el artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El artículo 68 de la ley, por su parte, añade: «1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución. 2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable». Este tratamiento restrictivo de la parcelación de carácter urbanístico es coherente con el régimen del suelo no urbanizable que define la propia ley andaluza, en su artículo 52, al establecer que, en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse, entre otros, los siguientes actos: «(...) B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de: a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas. b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes. d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado (...) Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable. Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia». Sin embargo, supuesto distinto lo constituyen las situaciones ya existentes en ámbitos de suelo no urbanizable, cuyo adecuado tratamiento normativo ha preocupado al legislador andaluz, aprobando el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, norma reglamentaria que tiene por objeto, por una parte, regular los requisitos y procedimientos que faciliten la integración en la ordenación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los asentamientos que sean conformes con el modelo territorial y urbanístico establecido en los mismos y, por otra parte, establece el régimen aplicable a las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, teniendo en consideración las distintas situaciones jurídicas de las mismas, destacando entre todas estas situaciones la de las edificaciones aisladas construidas al margen de la legalidad urbanística y territorial para las que ya no es posible establecer medidas de protección de la legalidad urbanística y a las que se les aplica el régimen de asimilado al de fuera de ordenación. En este sentido, desarrolla y complementa el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. A esos efectos, según la forma de ubicación de las edificaciones en el suelo no urbanizable, en el artículo 2.2 del citado Decreto 2/2012 se distinguen las siguientes situaciones: «a) Edificaciones aisladas: Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en este Decreto y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística. b) Asentamientos urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. c) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora». También resulta de interés el artículo 8.2, relativo a las edificaciones aisladas, según el cual no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos: «(...) b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este Decreto, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre». En este punto debe citarse la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que expresamente trata de atender la situación de las edificaciones construidas al margen de la legalidad que se sitúan en parcelaciones urbanísticas que no tengan la condición de asentamiento urbanístico. Para estas edificaciones, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación queda cuestionado por la inexistencia de limitación temporal para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística en la parcelación urbanística sobre la que se asientan, extendiéndola a las propias edificaciones. La modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tiene por objeto principal eliminar la incertidumbre en la que se encuentran las edificaciones descritas, de tal forma que a dichas edificaciones y sus parcelas, y solo a estas, les sea de aplicación el plazo establecido por el artículo 185.1 de dicha ley para que la Administración pueda adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra ellas, si bien, como regla general, se mantiene la inexistencia de limitación temporal para la adopción de medidas de

restablecimiento del orden jurídico perturbado para las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. Esta ley modifica el citado artículo 183.3 de la Ley 7/2002, para establecer lo siguiente: «3. En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el párrafo tercero del artículo 34.1.b), con las particularidades recogidas en la disposición adicional decimoquinta de la presente ley, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico». Correlativamente, se modifica el artículo 185.2, que queda con la siguiente redacción: «2. La limitación temporal del apartado anterior, de seis años, no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los siguientes actos y usos: A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de esta ley. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B)». Finalmente, la disposición transitoria primera de la Ley 6/2016, dispone que la regulación establecida en esta ley será de aplicación a las parcelaciones urbanísticas existentes a la fecha de entrada en vigor de la misma en las que concurran los requisitos previstos en los artículos 183.3 y 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la redacción otorgada por esta ley. 5. Expuesto el régimen normativo aplicable, cabe recordar algunos de los casos resueltos recientemente por este Centro Directivo para supuestos similares, que se suman a los correspondientes a las Resoluciones de 10 de octubre de 2005 y 2 de enero de 2013 a que nos hemos referido anteriormente, y que en conjunto sientan una doctrina ya consolidada en la materia. Por la Resolución de 12 de julio de 2016, respecto de la negativa del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2 a inscribir una adjudicación hereditaria, se estimó el recurso dado que: «el registrador basa únicamente su calificación negativa en la transmisión de una cuota indivisa de finca no urbanizable que no consta previamente individualizada en el Registro, debiendo señalarse a este respecto que la transmisión se efectúa por título de herencia a los dos únicos herederos que se la adjudican por mitad y pro indiviso como los restantes bienes hereditarios. De este solo hecho no cabe deducir indicio alguno del que pueda extraerse la sospecha de una posible parcelación. Tampoco cabe apreciar aquí los indicios que señala el registrador en su informe, relativos a la descripción catastral de la finca y a la existencia de una construcción, que data según el Catastro de 1984, dado que no se han puesto de manifiesto oportunamente en la nota de calificación. Todo ello sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios que los que están al alcance del registrador, pueda estimar la existencia o no de una parcelación ilegal». En la Resolución de 6 de septiembre de 2017, también relativa a la venta de participación indivisa, en el marco de la legislación andaluza, se estimó el recurso por no suponer la inicial desmembración «ex novo» de la titularidad en un proindiviso, con o sin asignación de uso, u otro indicio de parcelación urbanística que puede ser calificado por el registrador como suficiente para justificar la aplicación del citado artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, sino que «se pretende transmitir una cuota indivisa ya inscrita en el Registro de la Propiedad, acto que debe considerarse, en principio, neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual, lo que deberá apreciarse por el órgano competente y en el cauce procedimental oportuno». En relación con esta concreta situación, la Resolución de este Centro Directivo de 10 de septiembre de 2015, referido también a la Comunidad Autónoma de Andalucía, manifestó que «ciertamente la situación podría ser diferente si dicha cuota indivisa hubiera sido inscrita con anterioridad y ahora se pretendiera su transmisión, pues en este caso el principio de legitimación registral establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria se extendería a todos los efectos legales la presunción legal de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo (cfr. Resoluciones de 2 de marzo y 24 de mayo de 2012), sin perjuicio de que concurran otros elementos adicionales que revelen la posible existencia de parcelación ilegal». Hace referencia, además, al Preámbulo del Real Decreto 1093/1997: «(...) Por otra parte, se pretende, en todo caso, una regulación equilibrada, que tenga en cuenta, simultáneamente, la necesaria labor de policía administrativa en la represión del ilícito, de cualquier tipo que éste sea, y la seguridad del tráfico inmobiliario, que se refleja básicamente en la exactitud del Registro (...)». Y, aunque estima el recurso, puntualiza que «el registrador, en el ejercicio de su función pública, comunique al Ayuntamiento la inscripción practicada, en el marco de su actuación colaboradora en materia de disciplina urbanística en orden a la necesaria colaboración entre Administraciones Públicas –cfr. artículo 141.1.c) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre–». En las recientes Resoluciones de 12 de diciembre de 2017 (tres), aunque enmarcadas en la legislación urbanística canaria, pero relativas a la transmisión de participación indivisa inscrita, esta Dirección General consideró que «tal conversión de la comunidad hereditaria indivisa en una comunidad ordinaria mediante sucesivas transmisiones onerosas de cuota, puede constituir, un acto revelador de posible parcelación (...)». Considera, en ese caso, justificados los elementos indiciarios planteados por el registrador como «circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes» a que se refiere el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para motivar duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población o parcelación urbanística, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, y con ello exigir la oportuna intervención administrativa, no ya en forma de licencia sino a través de los trámites procedimentales que prevé el citado artículo 79 de las normas complementarias, como medidas preventivas de carácter registral tendentes a evitar la formación y consolidación de parcelaciones al margen de la ordenación urbanística aplicable. Los elementos indiciarios considerados en dichas Resoluciones de 12 de diciembre de 2017 como suficientes para fundar las dudas de la posible existencia de parcelación se basaron en que la situación de comunidad hereditaria indivisa inscrita se disuelve mediante sucesivas ventas de cuota a personas ajenas a la misma, por lo que no puede equipararse completamente al supuesto de la Resolución de 6 de septiembre de 2017, que estimó el recurso dado que no se trataba de la inicial desmembración «ex novo» de la titularidad en un proindiviso, sino la transmisión de cuota ya inscrita, ni al de la citada Resolución de 12 de julio de 2016, en la que la transmisión se efectuó por título de herencia a los dos únicos herederos que se la adjudican por mitad y pro indiviso como los restantes bienes hereditarios, sin plantear motivadamente indicio adicional en la nota de calificación. En las

Resoluciones de 12 de diciembre de 2017 se consideraron como indicios adicionales justificados la consulta efectuada por el registrador, tanto a Catastro como al sistema de información territorial canario, para apreciar la posible existencia de edificaciones dispersas u otros elementos relevantes a estos efectos, a los que alude el artículo 79 como «circunstancias de descripción, dimensiones, localización (...)». No obstante, aun justificada suficientemente la presencia de elementos relevadores de posible parcelación urbanística, es la Administración competente la que, en ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística, en el marco del procedimiento administrativo, y con los mayores elementos de que dispone, la que deberá pronunciarse sobre si tienen o no carácter de parcelación ilegal los negocios documentados en forma de compraventa de cuota indivisa, si bien, la actuación del registrador deberá articularse a través del procedimiento establecido en el artículo 79 citado, dado que de conformidad con la legislación canaria, aplicable a tal supuesto, no se trataba de actos sometidos expresamente a la licencia o declaración de innecesariedad. Finalmente, la Resolución de 22 de marzo de 2018 estimó el recurso en un supuesto de transmisión de una participación indivisa ya inscrita de un del 7,02% de una finca rústica que, a su vez, se desembraba en dos mitades proindiviso al transmitirse a favor de dos personas distintas. La finca registral aparecía descrita en el Registro de la Propiedad de Barbate como rústica, parcela de terreno con una superficie de 11.384 metros cuadrados, donde existía declaradas por antigüedad ocho construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cada una de ellas identificada con número propio, inscritas sin acreditar licencia de obra ni de ocupación, habiéndose comunicado la práctica de las inscripciones de declaración de obra, tanto al Ayuntamiento de Barbate como al departamento competente de la Junta de Andalucía al amparo del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, actual artículo 28.4 de la Ley de Suelo, sin que constase pronunciamiento municipal alguno. Además la participación indivisa objeto de transmisión constaba inscrita a nombre del transmitente por la inscripción 19.ª, de 16 de diciembre de 2009, asiento practicado tras el transcurso de los cuatro meses previstos en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, después de la comunicación realizada por la registradora que calificó el título, dado que no recibió comunicación alguna por parte del Ayuntamiento en ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística y de conformidad con el apartado cuarto del citado artículo 79. En la escritura constaba incorporada un certificado de deudas con la comunidad en el que se comunica la transmisión de «la parcela número 14». La Resolución, a la vista del conjunto de las citadas circunstancias, confirmó la calificación del registrador que había entendido que se trataba de un supuesto revelador de una posible parcelación urbanística. De la doctrina expuesta puede concluirse que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos; mas, en otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una finca a dos compradores por mitad y proindiviso (mediante una compraventa simultánea y no sucesiva), o de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable (vid. Resoluciones de 13 de marzo y 24 de abril de 2019). 6. En el presente caso, no estamos en presencia de una transmisión de cuotas indivisas ya inscritas en el Registro, ni la calificación de la registradora se basa exclusivamente en la transmisión simultánea de varias cuotas indivisas a varios compradores. Por el contrario, la calificación, atendiendo a la doctrina de este Centro Directivo ampliamente reseñada «supra», aporta otros elementos objetivos de los que puede inferirse el posible peligro de creación de un núcleo de población o parcelación urbanística. En concreto, se señalan en la calificación impugnada diversas circunstancias de descripción, dimensiones, localización y construcciones existentes sobre las fincas en las que se apoya la inferencia de la posible formación y consolidación de parcelación al margen de la ordenación urbanística aplicable. En concreto, en relación con la finca registral número 94 de Casares, pone de manifiesto la calificación que, según la escritura, se corresponde con el polígono 7 parcela 6, incorporándose certificación catastral de dicha parcela en la que constan varias construcciones, dos de ellas de carácter agrario y otras dos destinadas a vivienda; y en cuanto a la finca registral número 5.537 de Casares, según el Registro, tiene una superficie de 2,65 hectáreas y constituye la parcela 9 del polígono 7 del Catastro, siendo su uso principal según la certificación catastral el agrario, siendo el cultivo que constituye su aprovechamiento el de matorral y por tanto de secano, por lo que la superficie mínima a segregarse serían de 25.000 metros cuadrados o 2,50 hectáreas aplicable al municipio de Casares; por lo que está justificada la invocación que hace la registradora en su calificación del artículo 8.a) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, conforme al cual «tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada», siendo así que en este caso una cuarta parte indivisa de esta finca representaría para cada titular 6.625 metros cuadrados inferior a los 25.000 metros cuadrados que se admiten como unidad mínima de cultivo, inferior por tanto a la parcela mínima divisible. Circunstancias que en su conjunto constituyen elementos indiciarios suficientes para motivar dudas fundadas sobre el peligro de creación de un núcleo de población o parcelación urbanística, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, y con ello exigir la oportuna intervención administrativa a través de la expedición de la correspondiente licencia o certificación de innecesariedad o, en su defecto, a través de los trámites procedimentales que prevé el citado artículo 79 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de inscripción de actos urbanísticos, como medidas preventivas de carácter registral tendentes a evitar la formación y consolidación de parcelaciones al margen de la ordenación urbanística aplicable, tal y como se indica en la calificación impugnada que, en consecuencia, siendo conforme a la legislación y doctrina de este Centro Directivo ampliamente reseñada más arriba, ha de ser confirmada. 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, 27 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16294.pdf>

- R. 27-09-2019.- R.P. Zafra.- **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, sobre la adjudicación directa. R. 27.09.2019 (Diputación de Badajoz, contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 27 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 Zafra, por la que suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. En el recurso interpuesto por don J. E. P. G., secretario delegado y jefe del Servicio de Recaudación y Tesorería del Organismo Autónomo de Recaudación de la Diputación de Badajoz, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. Hechos I Mediante certificación administrativa, de fecha 13 de marzo de 2019, expedida por don J. E. P. G., secretario delegado y jefe del Servicio de Recaudación y Tesorería del Organismo Autónomo de Recaudación de la Diputación de Badajoz, se acreditaba el acuerdo dictado por dicho organismo por el que se aprobaba la adjudicación directa de determinadas fincas a favor de la entidad acreedora («Agrupación de Interés Urbanístico del Sector RC-6 de Zafra»), objeto de un procedimiento administrativo de apremio seguido para el cobro de determinados gastos de urbanización, tras quedar desierta la previa subasta. II Presentada el día 18 de marzo de 2019 la citada certificación en el Registro de la Propiedad de Zafra, causando el asiento de presentación número 549 del Diario 172, motivó notas de suspensión de la inscripción de fechas 8 de abril y 11 de junio de 2019. Presentada de nuevo la certificación el día 4 de julio de 2019, junto a determinados documentos complementarios acompañados al efecto de subsanar los defectos advertidos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Zafra. Entrada: 669 Hora: 13:30. Fecha: dieciocho de Marzo del año dos mil diecinueve. Asiento: 549 Diario: 172. Prot: / fecha: 14/03/2019 Organismo Autónomo Recaudación de Badajoz. Retirado Devuelto. Examinada y calificada la certificación adjunta, que motivó notas de suspensión de la inscripción de fechas ocho de abril y once de junio de dos mil diecinueve, junto a la documentación presentada al efecto de subsanar los defectos advertidos, presentada de nuevo el cuatro de julio de dos mil diecinueve, a las doce horas diecisiete minutos por doña M. A. H. V., se reitera la última nota de suspensión de la inscripción de once de junio de dos mil diecinueve, notificada el día trece de junio, al haberse acordado la enajenación después de seguido un procedimiento no vigente desde el uno de enero de dos mil dieciocho, Disposición final única del R.D. 1.071/2.017, de 29 de diciembre, de modificación del Reglamento General de Recaudación, y realizarse la adjudicación a favor de una entidad, que no es la Hacienda Pública, a la que se refiere el artículo 109.1 del Reglamento General de Recaudación al disponer en su número 1 de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General de Tributos 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 su caso [sic] 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 12.2 del Reglamento General de Recaudación. Esta es la solución que señala la DGRN en las Resoluciones de veintidós de mayo de dos mil diecinueve, reseñadas en la nota de calificación reiterada. La reiteración de esta nota de suspensión, al entender que con el documento presentado no se subsana el defecto en ella advertidos, ni se realiza la adjudicación a favor de la Hacienda Pública, conforme a lo prescrito en el artículo 109 del Reglamento General de Recaudación, no implica nueva prórroga de la vigencia del asiento de presentación, ni del plazo para la interposición de los recursos correspondientes, que deben de computarse desde la fecha de notificación de la repetida nota de suspensión. Zafra, a nueve de julio del año dos mil diecinueve.–La registradora (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera.» III Contra la anterior nota de calificación, don J. E. P. G., secretario delegado y jefe del Servicio de Recaudación y Tesorería del Organismo Autónomo de Recaudación de la Diputación de Badajoz, interpuso recurso el día 12 de julio de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Hechos: Contra la mercantil Inmomarta Rodríguez, S.L. se instruyó, con el indicado número, procedimiento administrativo de apremio para la satisfacción forzosa de adeudos que obedecían al concepto cuotas de urbanización. En el marco procedimental de dicho expediente se pudo comprobar la titularidad registral de las fincas n.º 17.672, 17.673, 17.674, 17.675 y 17.676, del término municipal de Zafra, a nombre de la deudora, fincas sobre las que se ordenó el embargo que posteriormente causó el mandamiento de anotación del mismo en el Registro de la Propiedad de Zafra, inscripción que se llevó a efecto sin incidencias de ningún tipo. El referido expediente continuó hasta la valoración de los bienes citados conforme a lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento General de Recaudación como paso previo a efectos de proceder a la enajenación de los mismos. Consta la notificación de la valoración de los bienes realizada en mano, en los locales del OAR, en fecha 23 de septiembre de 2015. Dado que sobre las citadas fincas existía igualmente un procedimiento de ejecución, y pese a que dicho procedimiento de ejecución llevaba años inactivo y que, además, son procedimientos ajenos al administrativo de apremio, se resolvió la procedencia de continuar con el mismo a la vista, fundamentalmente, de la inacción apreciada por parte del ejecutante. Evacuados, pues, los trámites, consultas, personaciones y demás incidencias que se produjeron en el procedimiento de apremio, se concluye finalmente con el acuerdo de subasta de fecha 27 de abril de 2018, del que consta la notificación realizada en mano, en los locales del OAR, en fechas 8 de mayo de 2018. Asimismo se notificó el acuerdo de subasta a los acreedores posteriores, Banco Santander y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria. En fecha 21 de junio de 2018 se celebra la subasta de los bienes en los Servicios Centrales del OAR en Badajoz, resultando desierta y continúa el procedimiento de enajenación con el recurso al trámite de adjudicación directa con resultados igualmente negativos. No habiendo sido adjudicados los bienes se propuso a la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector RC-6 de Zafra, como acreedor, la adjudicación de los bienes por el importe del débito perseguido según lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento General de

Recaudación. La Agrupación de Interés Urbanístico del Sector RC-6 de Zafra, manifiesta por escrito de fecha 30 de noviembre de 2018, el interés en la adjudicación de los bienes inmuebles trabados, en las condiciones propuestas. Vistos los artículos 108 y siguientes del citado Reglamento, y el escrito del presidente, de la Agrupación de Interés Urbanístico de sector RC-6 de Zafra, D. M. R. O., NIF- (...), emitido el día 30 de noviembre de 2018, en el que manifiesta la utilidad de adjudicar los bienes a la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector RC-6 de Zafra, por la Tesorería de la Corporación Provincial se resuelve la adjudicación a su favor en pago, por compensación, de las deudas perseguidas, expidiéndose certificación de tales extremos con fecha 13 de marzo de 2019 junto con el oportuno mandamiento de cancelación de cargas no preferentes. Los citados documentos se despacharon para su presentación ante el Registro de la Propiedad de Zafra en fecha dieciocho de marzo de 2019, causando los asientos de presentación 549 y 550 del diario 172. En fecha ocho de abril de 2019, la Sra. Registradora de la Propiedad de Zafra emite calificación negativa, tanto de la certificación emitida como del mandamiento de cancelación de cargas no preferentes, suspendiendo la inscripción solicitada por apreciar una serie de defectos subsanables cuya relación conjunta es la siguiente: a) No se acredita la facultad certificante del Sr. P. G. b) No se acredita la personalidad jurídica de la entidad adjudicataria. c) No se acompaña en acta de subasta desierta ni la resolución de la que resulta que la adjudicación directa ha resultado también desierta. d) No se acredita que se hayan notificado al titular registral las valoraciones de los bienes. e) No se acredita la notificación a los acreedores hipotecarios del acuerdo de subasta. f) No se acredita la valoración de las fincas adjudicadas. g) No se acredita el pago de las cantidades por las que han sido adjudicadas las fincas. h) Resultan incompletas las descripciones de las fincas adjudicadas i) No se acredita el nombramiento de la Sra. H. V., ni la competencia de la misma para expedir el documento presentado. j) Falta la previa inscripción de las fincas adjudicadas a favor del adjudicatario. k) No consta la firmeza de la resolución que ordena la cancelación. l) Falta la declaración acerca de la inexistencia de sobrante. Se hace constar que ambas notas de calificación se enviaron por fax, no considerando esta forma de comunicación como la más adecuada a la vista de los procedimientos de las que traen causa, sin generar pues asiento de entrada en el Registro del OAR y demorándose su resolución por no llegar al instructor del expediente hasta varios días después. En fecha veinticuatro de mayo de 2019 se presenta escrito subsanando los defectos apreciados en la certificación de la resolución de adjudicación, acompañado de: Documento 1. Decreto de delegación de funciones de fecha 7 de octubre de 2013. Documento 2. Certificado de tasación de las fincas cuya inscripción se solicita. Documento 3. Notificación de la valoración de las fincas realizada a M. R. O., NIF- (...), como administrador de la empresa Inmomarta Rodríguez SL. Documento 4. Notificación del acuerdo de subasta de las fincas realizada a M. R. O., NIF- (...). Documento 5. Notificación del acuerdo de subasta de las fincas realizada a Banco Bilbao Vizcaya SA. Documento 6. Notificación del acuerdo de subasta de las fincas realizada a Banco de Santander SA. Documento 7. Acta de subasta desierta realizada el 21 de junio de 2018. Documento 8. Acta apertura de ofertas de bienes en adjudicación directa de fecha 2 de octubre de 2018. En el documento se hace una compleja descripción de las fincas, incluyendo los linderos de las mismas, tal y como se aportó en su momento al solicitar (y obtener) la inscripción de los embargos ordenados sin que en aquel momento se indicara ningún defecto por el Registro de la Propiedad de Zafra. De igual modo, la adjudicataria de las fincas, Agrupación de Interés Urbanístico del Sector RC-6 de Zafra, presentó en dicho Registro diversa documentación acreditando su personalidad jurídica. En la misma fecha veinticuatro de mayo de 2019 se presenta escrito subsanando los defectos apreciados en el mandamiento de cancelación de cargas no preferentes, acompañado de certificación del Secretario General de la Diputación Provincial de Badajoz, relativa a la titularidad de M. A. H. V., como Tesorera de la Diputación Provincial de Badajoz. En el documento se justifica la competencia de la Sra. H. V. para expedir el documento y se aclara que la resolución es firme y que no existe sobrante. Se hace constar que en numerosas ocasiones se han presentado en el Registro de la Propiedad de Zafra documentos expedidos tanto por este firmante, Sr. J. E. P. G., como por la Tesorería de la Corporación Provincial, D M. A. H. B. sin que hasta el momento la Sra. Registradora haya puesto ninguna objeción ni reparo. En fecha once de junio de 2019, la Registradora de Zafra emite nueva calificación negativa (segunda) suspendiendo la inscripción solicitada por apreciar otros defectos subsanables que serían, en cuanto a la certificación de la resolución de adjudicación, la falta de acreditación del pago de las cantidades por las que han sido adjudicadas las fincas, y la apreciación de que, a tenor de la documentación que examina para su despacho, deduce que la adjudicación de las fincas se ha realizado conforme al artículo 107 del Reglamento General de Recaudación antes de la reforma operada por el Real Decreto 1.071/2017, de 29 de diciembre, y que según la doctrina sentada por la DGRN en resoluciones del 22 de mayo de 2019 (publicadas en BOE de 10 de junio de 2019), esta adjudicación no es procedente. En lo concerniente al mandamiento de cancelación de cargas no preferentes, la nota de calificación negativa la sustenta en que, a su parecer, falta la previa inscripción de las fincas adjudicadas a favor del adjudicatario. Vuelve a hacerse constar que ambas notas de calificación se enviaron igualmente por fax, con las mismas consideraciones y efectos que se apuntaron anteriormente. En fecha cuatro de julio de 2019 se presenta nuevo escrito subsanando los defectos apreciados, tanto en la certificación de la resolución de adjudicación como en el mandamiento de cancelación de cargas no preferentes, en el que se pone de manifiesto que en la adjudicación de las fincas se ha seguido lo dispuesto en el artículo 109 de Reglamento General de Recaudación, adjudicación a la Hacienda Pública y que al efectuarse como pago de las deudas, no hay pues salida material de fondos de la tesorería de la entidad adjudicataria, sino que se compensan las deudas existentes en el expediente n.º 551380 contra Inmomarta Rodríguez SL. Por último, en fecha nueve de julio de 2019, la Registradora de Zafra emite nueva calificación negativa (tercera) suspendiendo la inscripción solicitada, reiterándose en la nota de suspensión de fecha once de junio de 2019. Se hace constar que ambas notas de calificación se enviaron por fax, no considerando esta forma de comunicación válida, no causando entrada en el Registro del OAR. En la nota de calificación, la Sra. Registradora, al considerar que se reitera la nota de fecha once de junio, indica que no implica nueva prórroga del asiento de presentación ni del plazo para la interposición de los recursos correspondientes. Se hace constar que en cuanto a lo referido en el párrafo anterior, que se supone de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, no se encuentra procedente su aplicación, entendiendo que el defecto de no justificarse el pago de las cantidades por las que se adjudican las fincas, ha sido subsanado por el escrito presentado por el OAR en fecha cuatro de julio y que el defecto apreciado por la Sra. Registradora en su última nota –no se adjudica a la Hacienda Pública– es del todo novedoso y no ha sido apreciado en las calificaciones previas de fechas ocho de abril de 2019 y once de junio de 2019. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria 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 del Reglamento Hipotecario 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". En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que la certificación de la resolución 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 mediante adjudicación al ente acreedor, 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, valoración de los bienes, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral y a los acreedores hipotecarios y posteriores, que podrían haber hecho uso de los derechos que la Ley les confiere a su favor. La Sra., Registradora, en la última calificación no considera válido el documento presentado y subsanado, por entender que al entrar en vigor las modificaciones del Reglamento General de Recaudación el día uno de enero de 2018, no se ha seguido el procedimiento oportuno. Sin entrar en si lo dispuesto en el Real Decreto 1.071/2017, de 29 de diciembre, en lo relativo a subastas y posterior adjudicación de los bienes sería de aplicación desde el uno de enero de 2018 o solo para procedimientos iniciados a partir del día uno de septiembre de 2018, no cabe duda que en el caso que nos ocupa se han observado todas las garantías hacia el deudor y hacia los demás acreedores, no restando a la legalidad y validez del documento presentado el que previamente se haya seguido el procedimiento reglado antes o después de la entrada en vigor del citado Real Decreto 1.071/2017. Por lo expuesto se solicita sea aceptado este recurso y se inscriba el documento presentado.» IV La registradora emitió informe el día 25 de julio de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero, 22, 23, 24 y 30 de mayo, 6 y 7 de junio y 4, 5, 8, 10 11 y 12 de julio 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 administrativo de apremio por el Servicio de Recaudación y Tesorería del Organismo Autónomo de Recaudación de la Diputación de Badajoz, seguido contra la mercantil «Inmomarta Rodríguez, S.L.» para la satisfacción forzosa de adeudos que obedecían al concepto cuotas de urbanización. En el marco procedimental de dicho expediente se procedió al embargo de las fincas registrales número 17.672, 17.673, 17.674, 17.675 y 17.676, sitas en el término municipal de Zafra, inscritas a nombre de la citada entidad deudora. En fecha 27 de abril de 2018 se adopta el acuerdo de subasta cuya celebración, previos los trámites oportunos, tuvo lugar el 21 de junio de 2018, resultando desierta en las dos licitaciones anunciadas. En la misma fecha se acuerda por los miembros de la Mesa de la Subasta proceder a la adjudicación directa de las fincas embargadas, que tras la apertura de las ofertas el día 2 de octubre de 2018 se declara igualmente desierta. No habiendo sido adjudicadas las fincas ni en el procedimiento de subasta ni en el de adjudicación directa, por parte del citado Organismo Autónomo de Recaudación se ofrece a la «Agrupación de Interés Urbanístico del Sector RC-6 de Zafra», como entidad acreedora, la adjudicación de los bienes por el importe del débito perseguido, oferta aceptada por la citada entidad por medio de escrito de 30 de noviembre de 2018, acordando el citado Organismo Autónomo la adjudicación a su favor en pago, por compensación, de las deudas perseguidas, expidiéndose certificación de tales extremos con fecha 13 de marzo de 2019 junto con el oportuno mandamiento de cancelación de cargas no preferentes. En fecha 8 de abril de 2019 la registradora de la Propiedad de Zafra emite calificación negativa tanto de la certificación de la adjudicación como del mandamiento de cancelación de cargas no preferentes, suspendiendo su despacho por apreciar la concurrencia de diversos defectos. En fecha 24 de mayo de 2019 se presenta de nuevo la documentación calificada junto con diversa documentación subsanatoria, que da lugar a una segunda calificación de fecha 11 de junio de 2019, en la que si bien se consideran subsanados parte de los defectos señalados en la primera calificación, se mantiene el relativo a la falta de acreditación del pago de las cantidades por las que han sido adjudicadas las fincas, y se añade a la vista de la documentación subsanatoria aportada otro defecto consistente en la apreciación de que la adjudicación de las fincas se ha realizado conforme al artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en su redacción anterior a la reforma operada por el Real Decreto 1.071/2017, de 29 de diciembre, y que según la doctrina sentada por este Centro Directivo en Resoluciones del 22 de mayo de 2019, tal adjudicación directa no es procedente. En fecha 4 de julio de 2019 se presenta nuevo escrito subsanatorio en el que se pone de manifiesto que en la adjudicación de las fincas se ha seguido lo dispuesto en el artículo 109 de Reglamento General de Recaudación, adjudicación a la Hacienda Pública, y que al efectuarse como pago de las deudas, no hay salida material de fondos de la tesorería de la entidad adjudicataria, pues se compensan las deudas perseguidas en el procedimiento de apremio contra la entidad deudora. Finalmente, en fecha 9 de julio de 2019 la registradora emite nueva calificación negativa, manteniendo la suspensión y reiterando la nota de calificación de fecha 11 de junio de 2019, si bien exclusivamente en cuanto al defecto de la inadecuación del procedimiento seguido de la adjudicación directa. En la nota de calificación la registradora considera que al tratarse de una reiteración de la nota de fecha 11 de junio de 2019, no cabe nueva prórroga del asiento de presentación ni del plazo para la interposición de los recursos correspondientes. El recurrente se opone a dicha calificación en los términos que constan por extenso en los antecedentes de hecho de la presente, entendiendo en síntesis que, sin entrar en si lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, en lo relativo a subastas y posterior adjudicación de los bienes sería de aplicación desde el 1 de enero de 2018 o solo respecto de los procedimientos iniciados a partir del día 1 de septiembre de 2018, en el procedimiento seguido se han observado todas las garantías previstas respecto del deudor y de los demás acreedores, «no restando a la legalidad y validez del documento presentado el que previamente se haya seguido el procedimiento reglado antes o después de la entrada en vigor del citado Real Decreto 1.071/2017». Además considera que el defecto que se mantiene (relacionado con la adjudicación directa a la acreedora) es novedoso y no se había apreciado en las calificaciones previas de 8 de abril y 11 de junio de 2019. 2. Se plantea de nuevo en este expediente una cuestión ya abordada de forma reiterada por este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») relativa a la imposibilidad de practicar la inscripción de una

enajenación de un bien inmueble en el seno de un procedimiento administrativo de apremio en el que se ha acordado la adjudicación directa de las fincas embargadas en 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 acuerde la enajenación de los bienes hipotecados por el procedimiento de adjudicación directa, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018, si bien en el presente caso no se persiguen deudas tributarias, sino gastos o cuotas de urbanización derivados, al parecer, de un proyecto de equidistribución urbanístico. Respecto de dichos gastos el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario para la Inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística, tras establecer en su apartado 1 que cada una de las fincas de resultado queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones que procedan, añade a continuación en su apartado 2 que «en caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección», habilitando por consiguiente el procedimiento administrativo de apremio para el cobro forzoso de tales deudas (vid. artículo 26, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). 3. Antes de entrar a examinar el fondo de la cuestión suscitada en el presente recurso es preciso abordar con carácter previo la alegación de la recurrente sobre el carácter novedoso del defecto mantenido en la última de las calificaciones reseñadas (de 9 de julio de 2019) respecto de las dos anteriores (de 8 de abril y 11 de junio de 2019, respectivamente). A este respecto hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo conforme a la cual 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, 25 de marzo de 2015, 30 de noviembre de 2018 y 13 de febrero de 2019). 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. Pero es que, además, en el presente caso, la afirmación del recurrente de que la registradora había opuesto el defecto objeto de la presente impugnación de forma novedosa en la última de las calificaciones reseñadas de 9 de julio de 2019 no se compadece con la realidad, pues tal defecto ya fue observado en la calificación previa de 11 de junio inmediato anterior a la vista no sólo de la documentación presentada inicialmente (que dio lugar a la primera calificación de 8 de abril de 2019), sino de dicha documentación y de la complementaria aportada con la finalidad de subsanar los defectos de aquella primera calificación y de la doctrina de este Centro Directivo contenida en la Resolución de 22 de mayo de 2019. En cuanto a la afirmación de la registradora contenida en la nota de calificación impugnada de que al tratarse de una reiteración de un defecto ya indicado en una calificación anterior no provoca prórroga del plazo para la interposición del recurso contra la propia calificación, carece de virtualidad práctica a los efectos de este expediente pues, como admite la misma registradora en su informe preceptivo, el recurso se ha interpuesto dentro del plazo legal. 4. Entrando en el fondo de la cuestión planteada, hay que comenzar abordando el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en un procedimiento de apremio administrativo, recordando para ello, 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 titular registral y a los obstáculos que surjan del 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 mantener en este extremo la calificación impugnada. 5. 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 alternativamente 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. 6. 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». Según la interpretación reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que asume 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. Ciertamente, 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 (que en este caso no procede por no ser acreedora de la deuda perseguida: 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 cuando no resulta viable o conveniente la adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello se ha sostenido de contrario en otros expedientes similares al presente que debe prevalecer en esta materia una interpretación sistemática y teleológica, que diferiría de la anterior. Así se ha sostenido 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 la adjudicación directa se debería considerar como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, 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. Este Centro Directivo, sin embargo, se ha manifestado de forma reiterada (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») contrario a tales razonamientos, desestimando las tesis impugnativas basadas en los mismos, posición que ahora procede reiterar. 7. En primer lugar, y en relación con la idea de que la adjudicación directa se puede considerar como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarían en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibia alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación –artículos 97 al 107–, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Y precisamente se elimina por su menor grado de concurrencia y transparencia como se explica en el propio preámbulo, como «ratio» última de la reforma en este punto. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). 8. 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 –en este caso los gastos de urbanización de un proyecto de equidistribución–, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades Locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por la recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 9. No cabría oponer de contrario a la conclusión antes señalada 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. Ese argumento, aun 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 se sigan 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. En consecuencia, 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, como sucedería en el presente caso en que no se trata de deudas fiscales, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación–. 10. Únicamente se contempla como alternativa a las anteriores opciones, y sólo para el caso de que el procedimiento empleado para la enajenación hubiera sido el concurso, habiendo quedado éste desierto, la hipótesis de que, transcurrido el trámite de adjudicación

directa, cualquiera de los interesados satisfaga «el importe del tipo del concurso realizado» antes de que se acuerde la adjudicación de los bienes o derechos a la Hacienda pública (cuando resulte procedente), según se desprende del apartado 10 del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación, en su redacción vigente. «Tipo del concurso» que, en virtud de la remisión contenida en el artículo 106.2 del Reglamento a las reglas de la subasta como regulación supletoria en defecto de norma específica, será –no existiendo cargas o gravámenes que obligue a su descuento– «el importe de su valoración», siendo así que en este caso se ha aplicado al precio de adjudicación el descuento del 25% que prevé el artículo 172, número 2, de la Ley General Tributaria exclusivamente para el caso de que se acuerde la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, en cuyo caso, según dispone el citado precepto, «la adjudicación 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». No concurriendo en el presente caso ni el requisito objetivo de haber precedido a la adjudicación directa un procedimiento de concurso, ni el requisito subjetivo de que la adjudicación se produzca a favor de la Hacienda pública, habiéndose aplicado dicha disminución del precio de adjudicación sobre la valoración y habiéndose omitido la tramitación de un nuevo procedimiento de subasta, con el superior grado de concurrencia y publicidad propio del mismo respecto de la adjudicación directa, carece de fundamento legal la afirmación del recurrente de que se han observado todas las garantías previstas respecto del deudor y de los demás acreedores, y la de que resulte indiferente a la validez de la adjudicación acordada «el que previamente se haya seguido el procedimiento reglado antes o después de la entrada en vigor del citado Real Decreto 1071/2017», afirmaciones que según lo razonado no puede acoger favorablemente este Centro Directivo. En consecuencia, 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, 27 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16295.pdf>

- R. 02-10-2019.- R.P. Zafra.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA. BIENES GANANCIALES: LA COMUNIDAD SOBRE LA VIVIENDA PRIVATIVA PAGADA DURANTE EL MATRIMONIO REQUIERE CONVENIO DE LAS PARTES.** En el convenio regulador aprobado judicialmente se adjudica a la esposa una vivienda inscrita a nombre del marido con carácter privativo, adquirida en estado de soltero; se dice en el convenio que tiene carácter ganancial por haber sido pagada constante matrimonio. La registradora suspende la inscripción porque, al tratarse de finca privativa, su transmisión debe formalizarse en escritura pública, al exceder del contenido propio del convenio según el art. 92 C.c. La Dirección, admite que, «tratándose de la vivienda familiar, si se han realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido 'ex lege', con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. arts. 1354 y 1357.2 C.c.); pero «las manifestaciones de los cónyuges en el convenio regulador sobre el hecho de que las fincas adjudicadas a la esposa son en su totalidad gananciales por haber sido pagadas constante matrimonio resultan contradichas por el historial registral»; y el último término, la posible existencia de una comunidad y su disolución tienen que ser convenidas por las partes (cfr. art. 91.3 RH), lo que no consta en este caso. R. 02.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 2 de octubre 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 Zafra, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia de divorcio de mutuo acuerdo con aprobación de un convenio regulador. En el recurso interpuesto por don A. M. M. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia de divorcio de mutuo acuerdo con aprobación de un convenio regulador. Hechos I Mediante sentencia dictada el día 14 de marzo de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Zafra, se declaró la disolución por divorcio de mutuo acuerdo del matrimonio entre don A. M. M. M. y doña A. M. M. D., y se aprobó una propuesta de convenio regulador de fecha 14 de diciembre de 2018. En el citado convenio regulador se procede a la adjudicación, entre otras, de tres fincas registrales (piso, trastero y plaza de garaje), interesando a efectos de este expediente las siguientes particularidades: que estas fincas constaban inscritas a nombre de don A. M. M. M. con carácter privativo por haber sido adquiridas por título de compraventa en estado de soltero mediante escritura ante el notario de Zafra, don José Luis Chacón Llorente, de fecha 26 de noviembre de 1993; que la adquisición de la plaza de garaje y de trastero lo fue por precio pagado en su totalidad en el momento de la adquisición, lo que resultaba del historial registral de las fincas; que el piso fue adquirido también en estado de soltero por don A. M. M. M. por un precio de 7.803.000 pesetas (46.836,7 euros), de los que fueron satisfechos en el momento de la compra, 2.469.000 pesetas, (14.819,93 euros), y quedando subrogado por el resto (32.016,77 euros) en una hipoteca a favor de «Caja Postal»; que habida cuenta de que habían contraído matrimonio el día 9 de septiembre de 1995, fueron satisfechas las cuotas de dos años en estado de soltero; que el piso no constituía la vivienda habitual del matrimonio en el momento del divorcio, ya que constaba otra finca como último domicilio de matrimonio, también en el inventario. En el convenio regulador se manifestaba que, aunque las tres fincas citadas figuraban inscritas con carácter privativo a nombre del esposo, forman «parte en su totalidad de la sociedad de gananciales al haber sido pagada en su totalidad estando vigente el matrimonio». Se adjudicaban íntegramente a doña A. M. M. D. las tres fincas (piso, trastero y plaza de garaje), y al exesposo el que era domicilio habitual al tiempo del divorcio. II Presentado el día 14 de mayo de 2019 testimonio de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, ha practicado la inscripción 6.ª de la finca registral 15627 de Zafra, en el folio 225 del folio 1649, libro 70, CRU 06015000817293, inscripción 3.ª de la finca registral 15572 de Zafra, en el folio 149, del tomo 1.607, libro 251, CRU 06015000816814, inscripción 5.ª de la finca registral 15562 de Zafra, en el folio 129 del tomo 1.607, libro 251, CRU 06015000817088, inscripción 5.ª de la finca registral 15596 de Zafra, en el folio 198, del tomo 1.607, libro 251, CRU 06015000817057, inscripción 5.ª de la finca registral 15597 de Zafra, en el folio 159 del tomo 1.607, libro 251, CRU 060150900817064, inscripción 5.ª de la finca registral 15600 de Zafra, en el folio 205 del tomo 1.607, libro 251, CRU 06015000817088 inscripción 5.ª de la finca registral 15561 de Zafra, en el folio 127 del tomo 1.607,

libro 251, CRU 06015000816708. Se ha extendido nota de afección fiscal por el plazo de cinco años al margen de las inscripciones practicadas y cancelado doce más por caducidad.– No consta referencia catastral.– No está coordinada gráficamente con el catastro. Se suspende la inscripción respecto de las fincas inventariadas a los números 2, 4 y 5 del convenio regulador, fincas registrales números 10604, 10570 y 10582 de la localidad de Zafrá adjudicadas a Doña A. M. M. D., por no pertenecer a la sociedad de gananciales que se liquida, al haber sido adquiridas por Don A. M. M. M. en estado de soltero en el año 1993. Así lo reconocen los ex cónyuges expresamente en el convenio regulador, donde se indica que dichos bienes deben reputarse como gananciales al haber sido pagados en su mayor parte durante la vigencia de la sociedad conyugal disuelta. Asimismo, consta que la finca registral 10604, no constituía la vivienda habitual del matrimonio en el momento del divorcio, pues del propio convenio objeto de calificación resulta ser otra distinta la que tiene tal carácter, registral 15627 adjudicada a Don A. M. M. M. La adjudicación de estos bienes privativos de un ex cónyuge, al haber sido adquiridos en estado de soltero, a favor del otro, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador, por lo que, para la inscripción en el Registro de la Propiedad, es necesario la oportuna escritura pública, o en su defecto la oportuna sentencia firme dictada por el juez competente en el procedimiento que corresponde. La inclusión de nuevos bienes en el patrimonio ganancial no puede producirse en el convenio regulador de la liquidación de dicho régimen económico, al ser contradictorio con la naturaleza propia del acto de liquidación, en cuanto se estaría aportando un bien a una sociedad de gananciales disuelta antes de este acto, en este sentido se ha pronunciado la DGRN en numerosas Resoluciones desde el 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980... hasta las de fecha más reciente como las de 9 de marzo, 1 y 26 de junio, 19 de diciembre de 2013, 11 de marzo y 9 de abril 6 y 8 de mayo, 16, 19 y 30 de junio, 1, 10 y 26 de julio, 4 de agosto, 4, 6, 16 y 29 de septiembre, 16 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 27 de febrero, 13 y 25 de marzo, 9 de abril, 26 de mayo, 16, 19 y 30 de junio, 9 y 17 de septiembre, 24 de noviembre de 2015, 4 de abril, 4 y 5 de mayo, 16 y 26 de julio, 23 de septiembre, 16, 19 y 24 de octubre, 30 de noviembre de 2016, 11 y 31 de enero, 8 de septiembre, 11 de octubre y 12 de diciembre de 2017, 23 y 28 de febrero, 22 de marzo, 23 de abril y 6 y 13 de junio, 11 de julio de 2018. La adjudicación de fincas formalizadas en el convenio objeto de calificación, comporta una compensación acordada por los ex cónyuges como consecuencia de los excesos o defectos de adjudicación resultantes de la liquidación de la sociedad de gananciales, que debe formalizarse en la correspondiente escritura pública. Artículos 90, 1344 del Código Civil, 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario, y doctrina reiterada de la de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Se suspende la inscripción del documento calificado por el defecto señalado en el apartado segundo anterior, respecto de las registrales 10604, 10570 y 10582, al que me remito en este punto y doy por reproducido en este lugar para evitar repeticiones innecesarias. No se practica anotación preventiva de suspensión del artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria por no haberse solicitado expresamente.– Se notifica esta calificación al presentante y a la autoridad judicial del documento, haciéndoseles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...) Zafrá, a 28 d mayo de 2019.–El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo: María José Mateo Vera.» III Contra la anterior nota de calificación, don A. M. M. M. interpuso recurso el día 3 de julio de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: Primero. Que la cuestión que se plantea consiste en determinar si las fincas registrales 10.570, 10.582 y 10.604 integran la sociedad de gananciales. En el convenio regulador se expresa que «dado que la sociedad de gananciales posee dos viviendas, las cuales han sido domicilio familiar durante la vigencia del matrimonio, se atribuye el uso de ambas atendiendo a su adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales». Y que «aunque figura inscrita con carácter privativo a favor del esposo, la misma forma parte en su totalidad de la sociedad de gananciales al haber sido pagada estando vigente el matrimonio». Segundo. Por lo tanto, el convenio regulador, anterior a la sentencia de divorcio, revela una presencia de tales bienes en la sociedad de gananciales anterior la disolución. Incluso anterior al propio convenio, dado que no se está realizando aportación alguna en ese acto del convenio, sino reconociendo la naturaleza ganancial de los inmuebles en cuestión. Este reconocimiento no es contradictorio con la naturaleza del acto de liquidación ni supone la aportación de un bien a la sociedad ya disuelta. La sociedad de gananciales se disuelve por la sentencia de divorcio, y en convenio es anterior, sin que se aporte ningún bien a la sociedad de gananciales. Se reconoce la naturaleza ganancial por haber sido la vivienda habitual del matrimonio y haber sido pagada en su totalidad vigente el mismo. Tercero. Que resulta de aplicación del artículo 1357 del Código Civil. El esposo adquiere la vivienda el día 26 de noviembre de 1993, en estado de soltero, y ésta se convierte en la vivienda del matrimonio contraído el día 9 de septiembre de 1995, hasta que adquieren otra el día 16 de noviembre de 2005 y se trasladan a ella, después de transcurridos diez años, durante los cuales la vivienda habitual del matrimonio fue adquirida por el esposo en estado de soltero, pero que se ha pagado con cargo al haber ganancial. La sentencia de divorcio nada obsta a la mención expresa del convenio regulador sobre que «aunque figura inscrita con carácter privativo a favor del esposo (...)». Ambos cónyuges han reconocido en el convenio que ambas fincas han sido vivienda habitual del matrimonio, y conociéndolo el juez, ha aprobado el contenido del mismo. IV Mediante escrito, de fecha 17 de julio de 2019, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 90, 91, 95, 96, 97, 103, 400, 609, 1205, 1216, 1218, 1255, 1278, 1279, 1280, 1323, 1345 y siguientes, 1354, 1355, 1357, 1397 y 1404 del Código Civil; 44 y siguientes, 145, 222, 249, 250, 317.1, 319.1, 437, 438, 522, 523, 769, 770, 771, 774, 777, 806 y 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 19, 20, 21, 38, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1989, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 25 de febrero, 9 y 10 de marzo y 31 de octubre de 1988, 6 de marzo de 1997, 16 de octubre y 18 de noviembre de 1998, 21 de diciembre de 1999, 6 de marzo y 8 de octubre de 2001, 5 de diciembre de 2002, 15 y 16 de enero, 14 de mayo, 22 de julio y 27 de noviembre de 2003, 20 de febrero, 23 de marzo, 4 de mayo y 10 de septiembre de 2004, 21 de marzo, 27 de junio y 25 de octubre de 2005, 21 de enero, 30 y 31 de mayo y 3 de junio de 2006, 22 de febrero y 13 de noviembre de 2007, 31 de marzo, 5 de junio y 29 de octubre de 2008, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009, 22 de marzo, 16 de junio y 14 y 22 de diciembre de 2010, 7 de marzo y 5 de agosto de 2011, 29 de febrero, 13 de marzo, 2, 9 y 11 de abril, 8 y 19 de mayo, 4 de junio, 7 de julio, 5 de septiembre, 15 de octubre y 5 de diciembre de 2012, 7 de febrero, 9 de marzo, 11 y 26 de junio y 19 de diciembre de 2013, 11 de marzo, 9 de abril, 6 y 8 de mayo, 2, 4 y 26 de junio, 1, 10 y 26 de julio, 4 de agosto, 4, 6, 16 y 29 de septiembre, 16 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 27 de febrero, 13 y 25 de marzo, 9 de abril, 26 de mayo, 16, 19 y 30 de junio, 9 y 17 de septiembre y 24 de noviembre de 2015, 4 de abril, 4 y 5 de mayo, 16 y 26 de julio, 23 de septiembre, 13, 16, 19 y 24 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 11 y 31 de enero, 8 de septiembre, 11 de octubre y 12 de diciembre de 2017, 23 y 28 de febrero, 22 de marzo, 23 de abril, 6, 11, 13 y 21 de junio y 11 de julio de 2018 y 14 de febrero y 22 de mayo de 2019. 1. La cuestión que se debate en este expediente es si se puede inscribir la adjudicación de tres fincas registrales (piso, plaza de garaje y trastero) mediante testimonio de

una sentencia en la que se declara el divorcio y aprueba un convenio regulador en el que se liquida la sociedad de gananciales, con las circunstancias siguientes: Las tres fincas constan inscritas a nombre del marido con carácter privativo por haber sido adquiridas por título de compraventa en estado de soltero el día 26 de noviembre de 1993. El precio de compra de la plaza de garaje y del trastero se pagó en su totalidad al contado en el momento de la adquisición. Y, según resulta del historial registral, el piso fue adquirido también en estado de soltero por el ahora recurrente, por un precio de 7.803.000 pesetas (46.836,7 euros), de los que fueron satisfechos en el momento de la compra, 2.469.000 pesetas, (14.819,93 euros), y quedando subrogado por el resto, 5.335.000 pesetas (32.016,77 euros), en una hipoteca a favor de «Caja Postal, S.A.». El matrimonio se contrajo el día 9 de septiembre de 1995, por lo que, hasta entonces, se habían satisfecho por el comprador, en estado de soltero, las cuotas del préstamo hipotecario. Dicho piso no constituye la vivienda habitual del matrimonio en el momento del divorcio, ya que en el convenio consta otro como tal en Zafra; pero en el convenio se expresa que el piso había sido vivienda habitual del matrimonio por algún tiempo, si bien al divorcio lo es otra vivienda que también se adjudica. En el convenio regulador se limitan a manifestar que, aunque las tres fincas figuran inscritas con carácter privativo a nombre del esposo, la vivienda «forma parte en su totalidad de la sociedad de gananciales al haber sido pagada estando vigente el matrimonio»; y la plaza de garaje y el trastero también forman parte «en su totalidad de la sociedad de gananciales» al haber sido pagados «en su totalidad constante el matrimonio». Estas tres fincas se adjudican íntegramente a la esposa -no titular de las mismas- y al marido se le adjudica, entre otros bienes, otro piso que había sido el último domicilio conyugal ganancial por haber sido comprado constante matrimonio. La registradora suspende la inscripción de la adjudicación de las tres fincas referidas a favor de la excónyuge por no pertenecer a la sociedad de gananciales que se liquida, al haber sido adquiridas por el otro excónyuge en estado de soltero en el año 1993, de manera que la adjudicación de fincas formalizadas en el convenio, comporta una compensación acordada por los excónyuges como consecuencia de los excesos o defectos de adjudicación resultantes de la liquidación de la sociedad de gananciales, que debe formalizarse en la correspondiente escritura pública. El recurrente alega: que las fincas integran la sociedad de gananciales, pues aunque constan inscritas como privativas a favor uno de los excónyuges, la vivienda ha constituido el domicilio habitual del matrimonio, aunque lo fuera en otro tiempo, y la totalidad del precio de la misma había sido satisfecho vigente el matrimonio con cargo al haber ganancial por amortización de un préstamo durante la vigencia de la sociedad de gananciales; que el convenio regulador, de fecha anterior a la sentencia de divorcio, reconoce la naturaleza ganancial de las fincas, no que se aporten a la sociedad de gananciales; y que la sentencia de divorcio que aprueba el convenio regulador nada obsta a la inclusión de tales fincas en el inventario del patrimonio ganancial. 2. En primer lugar hay que recordar que según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial (testimonio de una sentencia de divorcio, en este caso), ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros extremos, a la calificación registral de la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se ha dictado y de los obstáculos derivados de la legislación registral. La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometido a la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, pues en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate (conclusión que igualmente es predicable respecto de la calificación de la congruencia de la resolución -en este caso, sentencia de aprobación del convenio regulador en el que se incluye en el activo de la sociedad de gananciales un bien de naturaleza privativa según los asientos registrales- con el procedimiento en que se ha dictado -en este supuesto, divorcio con liquidación de la sociedad de gananciales disuelta en virtud del mismo-). Por eso, esta Dirección General ha venido dilucidando qué actos o transmisiones cabe inscribir en virtud de un convenio regulador aprobado judicialmente, cuya validez no se discute, y qué actos precisan de una escritura pública otorgada con posterioridad al convenio y sin prejuzgar la validez de éste. 3. 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. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2005), esa 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. 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 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. 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). 4. Precisando más los límites de la citada doctrina, la Resolución de 22 de marzo de 2010, reiterando otros pronunciamientos anteriores de este mismo Centro Directivo, y nuevamente confirmada por la Resolución de 11 de abril de 2012, ha señalado que respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente puedan intercambiarse bienes privativos. Pero no siempre esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tendrán como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio. Puede haber, en ocasiones, un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación – a su favor– de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa. Indudablemente, el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento, sin que pueda pretenderse en todo caso su inscripción por el mero hecho de que conste en el convenio regulador de la separación, cuyo contenido propio es un negocio que es exclusivamente de liquidación de la sociedad conyugal (cfr. artículos 1397 y 1404 del Código Civil y 18 de la Ley Hipotecaria). 5. Igualmente, según doctrina también consolidada de este centro (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (artículos 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (artículo 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (artículo 103). Por ello, la liquidación del régimen económico-matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar. Fuera de tales supuestos, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (como son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. La diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse en favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos. 6. Los cónyuges, en ejercicio de su libertad civil, pueden incluir en un único convenio la liquidación del conjunto de sus relaciones patrimoniales, tanto las derivadas de la celebración del matrimonio como cualesquiera otras que pudieran existir entre ellos; incluso puede decirse que con ocasión de la ruptura es lógico y posible que así lo deseen. Pero, como reiteradamente ha sostenido este Centro Directivo, el hecho de que el convenio contenga un conjunto de acuerdos que excedan de su contenido legal impone su discriminación a efectos de decidir lo que puede como tal acceder al contenido del Registro y lo que no. La aprobación de lo que constituye el contenido legal del convenio no puede 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. Debe tenerse en cuenta que el convenio privado entre las partes, en lo que no es su contenido típico, no queda elevado a público por el hecho de que el juez apruebe u homologue lo que constituye su contenido legal. Fuera de lo que constituye su objeto se siguen las reglas generales y las partes pueden compelerse a elevar a público, en la forma determinada por el ordenamiento jurídico y de acuerdo a los procedimientos legales específicamente previstos, lo que constituyen acuerdos privados (vid. Resolución de 26 de junio de 2013). De otro modo se estaría utilizando un procedimiento que tiene un objeto determinado para el ejercicio de acciones y pretensiones distintas, que deben conocerse por el juez que tenga atribuida la competencia y por el procedimiento correspondiente (cfr. artículos 44 y siguientes, 249, 250, 769 y 770 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y sin perjuicio de la posibilidad del ejercicio simultáneo de la acción de división de la cosa común respecto de bienes que tengan los cónyuges en comunidad ordinaria indivisa, conforme a la nueva redacción dada al artículo 438 número 3.4.ª de la citada ley de ritos por el apartado doce de la disposición final tercera de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles). Como ha reiterado este Centro Directivo, la existencia dentro del convenio de negocios complejos, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente común se compensa con adjudicación de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa, deben tener su reflejo documental, pero no puede pretenderse su inscripción por el mero hecho de que consten en el convenio regulador de la separación o divorcio cuyo contenido propio es un negocio que es exclusivamente de liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. artículos 1397 y 1404 del Código Civil y 18 de la Ley Hipotecaria). 7. A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble perteneciente a uno de los excónyuges, adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda. Ciertamente, tratándose de la vivienda familiar, si se han realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa

inicial habrá devenido –«ex lege»– con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357.2 del Código Civil). Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. artículo 91.3 Reglamento Hipotecario). El propio Tribunal Supremo en Sentencia de 31 de octubre de 1989 destaca la relevancia que tiene para el carácter de la vivienda familiar adquirida en estado de soltero el hecho de que se haya amortizado un préstamo hipotecario – formalizado el mismo día de la compraventa– con fondos gananciales durante el matrimonio, lo que permite confirmar que es adecuada la conexión de los fondos gananciales empleados en la adquisición de la vivienda familiar con las adjudicaciones que en ese caso se realizan con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales incluyendo la finca adquirida en el reparto de bienes que motiva dicha liquidación, adjudicándola al otro de los cónyuges, quien asume la deuda hipotecaria, y en compensación por otros bienes gananciales que se adjudican al otro titular (vid. las Resoluciones de 19 de diciembre de 2013, 4 de mayo y 26 de julio de 2016 y 11 de enero y 8 de septiembre de 2017). En el presente supuesto las manifestaciones de los cónyuges en el convenio regulador sobre el hecho de que las fincas adjudicadas a la esposa son en su totalidad gananciales por haber sido pagadas constante matrimonio resultan contradichas por el historial registral de las mismas; y, aun cuando la vivienda adjudicada hubiera constituido –según afirman– la vivienda familiar durante cierto tiempo y, por ende, hubiera nacido esa comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas, lo cierto es que falta en el convenio el debido consentimiento de las partes sobre la existencia de dicha comunidad con determinación de esas cuotas y sobre la extinción de la misma (cfr. artículo 91.3 del Reglamento Hipotecario). 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, 2 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro,

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16374.pdf>

– R. 02-10-2019.– R.P. Móstoles N.º 3.– **CONCURSO DE ACREEDORES: ERROR EN LOS ANUNCIOS DE LA SUBASTA NOTARIAL PREVISTA EN EL PLAN DE LIQUIDACIÓN.** Se trata de una escritura de compraventa de fincas, adjudicadas en subasta notarial, en cumplimiento del plan de liquidación en el concurso de la vendedora. La registradora suspende la inscripción por un error en el anuncio de la subasta, en el que se identificaban las fincas como radicantes en un término municipal distinto del real. La Dirección analiza en primer lugar el «alcance de la calificación registral respecto de documentos públicos que sean fruto del ejercicio de competencias que a los notarios les ha atribuido la L. 15/02.07.2015, de la Jurisdicción Voluntaria»; y entiende que debe aplicarse analógicamente la delimitación establecida para calificación de los expedientes judiciales de jurisdicción voluntaria (art. 22.2 L. 15/2015: competencia, congruencia del mandato con el expediente, formalidades extrínsecas de la resolución y obstáculos que surjan del Registro); y en el apartado de congruencia, «la subasta ha de estar referida a los bienes que efectivamente sean propiedad del concursado, bienes que deben identificarse con absoluta claridad en el proceso de subasta». En el caso concreto, aunque las fincas puedan quedar correctamente identificadas por otros datos, como alega el notario recurrente, lo cierto es que en el procedimiento concursal «concurren una serie de intereses que han de ser objeto de tutela y protección, y que van más allá del de los otorgantes de la escritura de venta», se persigue que los bienes se vendan por el mayor precio posible, y el error puede frustrar esa expectativa, puesto que si alguien está interesado en adquirir bienes en un término municipal puede que no consulte los anuncios de otros en distinto término. R. 02.10.2019 (Notario Ignacio Maldonado Ramos contra Registro de la Propiedad de Móstoles-3) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 2 de octubre 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 Móstoles n.º 3 a inscribir una escritura de adjudicación de finca en subasta notarial. En el recurso interpuesto por don Ignacio Maldonado Ramos, notario de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Móstoles número 3, doña Ana María Araiz Rodríguez, a inscribir una escritura de adjudicación de finca en subasta notarial. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 12 de diciembre de 2018 por el notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, con el número 5.199 de protocolo, se procedió a la venta de las fincas registrales números 522, 523 y 1.107 del término municipal de Serranillos del Valle, que constituyen el lote 7 de la subasta notarial tramitada en la Notaría de don Ignacio Maldonado Ramos, en virtud de acta de subasta de fecha 25 de septiembre de 2018, número 3.889 de protocolo. II Presentada copia de la citada escritura, en unión del acta de subasta notarial de fecha 25 de septiembre de 2018, y del acta de cesión de remate de 12 de diciembre de 2018, ambas autorizadas por el notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, con los números de protocolo 3.889 y 5.198, y de diligencia electrónica de fecha 22 de mayo de 2019, en el Registro de la Propiedad de Móstoles número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificada nuevamente la precedente escritura de adjudicación de finca en subasta notarial autorizada el día doce de diciembre de dos mil dieciocho por el Notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, protocolo número 5.199, presentada en este Registro con el Asiento 332 del Diario 59, y en unión del acta de cesión de remate autorizada el día doce de diciembre de dos mil dieciocho por el Notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, protocolo número 5.198, del acta de subasta notarial autorizada el día veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho por el Notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, protocolo número 3.889, y de diligencia electrónica de fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve, se suspende nuevamente la inscripción de la misma, conforme a los artículos 18, 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes, con base a los hechos y fundamentos que siguen: Hechos: I. En la precedente escritura se adjudican y transmiten las fincas registrales números 523, 522 y 1.107 del término municipal de Serranillos del Valle, que constituyen el lote 7 de la subasta notarial tramitada en la Notaría de don Ignacio Maldonado Ramos, en virtud de acta de subasta de fecha 25 de septiembre de 2018, número 3.889 de protocolo. II. Según resulta de la citada acta de subasta y de la posterior acta de cesión de remate de subasta el lote 7 está compuesto por las fincas registrales números 523, 522 y 1.107 del término municipal de Griñón. III. En la diligencia electrónica remitida el notario hace constar lo siguiente: “advertido el error cometido en el auto acompañado en cuanto a la determinación del municipio donde se encuentran las fincas (es decir, Griñón, en vez de Serranillos del Valle, como es lo correcto), se incorporaron en el procedimiento de la subasta las cauteladas necesarias para que todos los posibles interesados pudieran conocer dicho error y conocer la efectiva situación de las fincas a fin

de intervenir o no en la subasta”. De los datos obrantes en el acta de subasta y en el Portal de Subastas Electrónicas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, no resulta comunicación alguna en relación con el municipio donde se encuentran las fincas subastadas. V [sic]. A la documentación presentada se incorporan autos del Juzgado de lo Mercantil Número 3 de Madrid correspondientes al concurso ordinario número 319/2009 de la mercantil Hermanos San Valentín, S.L., de fechas 2 de septiembre de 2009 –de declaración en concurso voluntario–, 5 de julio de 2012 –de apertura de la fase de liquidación– y 5 de diciembre de 2012 –de aprobación del plan de liquidación–, en los que no consta la firmeza de los mismos, ni se aprecia el sello del Juzgado ni la firma del Magistrado-Juez. Fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción por lo siguiente: 1. En relación a la ubicación de los inmuebles que componen el lote siete, estas fincas se encuentran ubicadas en el término municipal de Serranillos del Valle y no en el de Griñón como erróneamente se recoge en el pliego de la subasta incorporada al acta; ésta, según advierte el notario debe cumplir las condiciones previstas en los artículos 72 a 77 del Capítulo V de la Ley del Notariado, siendo esencial en cualquier anuncio de una subasta aquellos datos, entre otros, que permitan la perfecta identificación de los inmuebles objeto de la misma y ser el elemento capital de dicha identificación el lugar o municipio donde radican, al ser una de las circunstancias esenciales que influyen en su valor (artículo 73 de la Ley del Notariado), que es un dato relevante de los bienes a subastar (artículo 74 del mismo texto legal). Los requisitos básicos de los anuncios, como acto de comunicación y publicidad necesarios para que el procedimiento prospere, deben tener la consideración de requisitos esenciales en orden a la tramitación del procedimiento siendo dato esencial, incumplido en el presente procedimiento, el lugar donde radican los inmuebles. 2. En cuanto al hecho V, por no incorporarse o acompañarse testimonios de los citados Autos de los que resulte además la firmeza de los mismos (arts. 3 de la L.H., 165 del R.H., y 207 y 524.4 de la L.E.C.). Contra esta calificación (...) Móstoles, a seis de junio de dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible), Fdo: Ana María Araiz Rodríguez.» III Contra la anterior nota de calificación, don Ignacio Maldonado Ramos, notario de Madrid, interpuso recurso el día 5 de julio de 2019 con los siguientes fundamentos jurídicos: «La cuestión que se plantea es si la errónea mención de un término municipal por otro (por cierto, colindante), vicia un procedimiento de subasta voluntaria notarial de tal manera que impide la inscripción de la adjudicación allí efectuada. Para justificar este aserto, la señora registradora de la propiedad invoca los artículos 72 a 77 de la vigente Ley del Notariado, especialmente el 73 y el 74. Examinados dichos artículos encontramos que los mismos exigen, respecto de los bienes objeto de subasta, la constancia en los anuncios de su estado de cargas, situación arrendaticia y posesoria, el estado físico en que se encuentre, obligaciones pendientes, valoración para la subasta y cuantas circunstancias tengan influencia en su valor (art. 73,2), e igualmente las condiciones generales y particulares de la subasta y de los bienes a subastar, así como cuantos datos y circunstancias sean relevantes (art. 74, 1 in fine). Es decir, en ningún momento se exige expresamente la constancia del término municipal donde se encuentren los inmuebles a subastar. A pesar de ello, la nota de calificación decide el carácter esencial y relevante del dato erróneo, atribuyéndole la condición de circunstancia esencial por influir en el valor de los bienes. La atribución de esta cualidad descansa exclusivamente en el juicio personal de la señora registradora, merecedor de todos los respetos, pero que debería acreditarse o justificarse con los oportunos argumentos de carácter objetivo. En cualquier caso, de admitirse, es claro que no podrá constituir una regla absoluta, sino que dependerá de las circunstancias que se den en cada supuesto de hecho, extremo que no se contemplan en la mencionada nota. Por el contrario, la realidad demuestra que ambos términos involucrados (Griñón y Serranillos del Valle) son colindantes, y sus cascos urbanos son casi contiguos, apenas separados por un pequeño tramo de carretera entre dos rotondas de tráfico. Este hecho ostensible debería ponderarse a la hora de examinar los posibles efectos del error en cuestión en cuanto a su posible influencia en el valor de los bienes subastados, junto a otros relacionados, tales como la situación concreta de los inmuebles, el valor catastral respectivo, o el año de construcción, datos que sí se ofrecen en la información incorporada al anuncio de la subasta. Igualmente, ha de ser relevante el estado de los bienes, extremo que se puede comprobar mediante la visita a los mismos, acto al alcance de todos los interesados, según también consta en la indicada información. Y, aún en el caso de que efectivamente el dato del término municipal tenga una efectiva influencia en la determinación del precio, habría que determinar el sentido de la misma, y si podría, y en cual medida, perjudicar efectivamente a alguno de los otorgantes, sea la entidad transmitente o el adjudicatario. En cualquier caso, dicho dato erróneo no ha sido óbice para que varias personas se decidieran a pujar por los bienes, y a que el adjudicatario de los mismos haya concurrido al otorgamiento de la escritura calificada, en la cual sí figura correctamente el término municipal. En realidad, la constancia de dicho extremo es una exigencia del Reglamento Hipotecario, tal y cómo resulta de sus artículos 51 y 423, y por tanto es necesario que conste en la escritura pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 170 del vigente Reglamento Notarial. Ahora bien, según ha señalado la Dirección de los Registros y del Notariado, un error al respecto no impide necesariamente la inscripción. Así, la Resolución de 16 de octubre de 2.010 afirma que “el correcto ejercicio de la función calificadora del registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato correcto.” También señala que “la indudable conveniencia del mantenimiento de la validez de los actos jurídicos en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, así como la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, evitando la reiteración de trámites costosos e innecesarios y que no proporcionan garantías adicionales” implica la improcedencia de “elevar la discrepancia a la categoría de defecto obstativo. Y así, cómo ya se ha señalado, en el caso encontramos que en el pliego de condiciones incorporado a los anuncios de la subasta, junto a una escueta referencia a la localidad errónea (la expresión “Finca de Griñón”), figuran los datos registrales correctos de las fincas, la descripción de las mismas conforme a los asientos del Registro de la Propiedad, el título de propiedad y la referencia catastral. Además, se hace constar la empresa promotora del procedimiento y el correo electrónico de la misma, a través del cual todo interesado puede tener acceso a la información al efecto mediante un “data room”, incluyendo expresamente la posibilidad de visita a los activos. Es decir, el dato erróneo pudo haberse detectado con toda facilidad por cualquier persona interesada, mediante una simple consulta de los datos ofrecidos en el Registro de la Propiedad, el Catastro o la empresa promotora de la subasta, incluyendo la visita al bien objeto de la misma. Y ello, por supuesto, sin perjuicio de consultar personalmente con el notario encargado de la subasta, circunstancia no inhabitual en la experiencia al respecto del que esto suscribe. En definitiva, el dato erróneo pudo ser fácilmente contrastado por cualquier persona interesada en la puja, mediante el empleo de la más mínima diligencia al respecto, cumpliéndose así las prevenciones de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que antes se ha expuesto, para concluir en la irrelevancia del error en este caso concreto. Hay que tener en cuenta, además, que el caso que nos ocupa se integra dentro de las funciones atribuidas por el legislador a los notarios en la ley 15/2005, de Jurisdicción Voluntaria, y por tanto, según dispone su Exposición Motivos, éstos resultan con capacidad para actuar, con plena efectividad y sin

merma de garantías, en algunos de los actos de jurisdicción voluntaria que hasta ahora se encomendaban a los jueces. En estos expedientes, la doctrina entiende que, sin ser jueces, los notarios realizan funciones atributivas de derechos en el tráfico jurídico, de naturaleza cercana a la decisión judicial. Esto debería implicar que su actuación dentro de la materia se equiparase a la judicial también a efectos registrales, lo cual conllevaría la aplicación, por analogía, del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Es decir, que frente a una actuación notarial efectuada en el uso de sus atribuciones en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, la calificación registral no puede entrar en el fondo de dicho expediente ni contradecir la decisión adoptada por el notario en cuanto a la validez del procedimiento por él instruido en el uso de las facultades que al efecto la han sido conferidas. En dicho sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio de 2018, nos recuerda su doctrina de que esta consecuencia sólo cede en los casos en que el asiento pretendido pueda afectar los derechos de terceros que no hayan intervenido en el procedimiento ni sido citados respecto del mismo, lo cual no es el caso, ya que, cómo se ha dicho, ambas partes interesadas en la transmisión han comparecido al otorgamiento de la escritura con pleno conocimiento del error y sin oponer obstáculo alguno al respecto. Lógicamente, esto se entiende sin perjuicio de la responsabilidad que al respecto al notario autorizante, la cual en este caso ha sido además expresamente asumida por el que esto suscribe en la diligencia de aclaración unida a la escritura calificada. En conclusión, no resulta acreditado que la indicación del término municipal sea un elemento esencial para la validez de la subasta efectuada, su relevancia al respecto debe ser expuesta y acreditada, se trata de un error fácilmente advertible por los restantes datos ofrecidos en la publicidad de la subasta, no ha supuesto obstáculo alguno para que las partes interesadas concurran al otorgamiento de la escritura donde figura ya el dato correcto, y no procede la calificación registral del fondo del procedimiento, que no afecta derechos de terceros no oídos ni notificados, descansando en definitiva en la responsabilidad del notario como autoridad de la subasta en el procedimiento, expresamente asumida.» IV Doña Ana María Araiz Rodríguez, registradora de la Propiedad de Móstoles número 3, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 17 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1.3.º, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 72 a 77 de la Ley del Notariado; la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 14 de junio de 2010, 11 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 7 y 19 de junio y 10 de julio de 2012, 21 de junio de 2013, 29 de enero, 11 de febrero, 17 de abril, 17 de julio, 7, 9 y 22 de septiembre y 6, 11 y 16 de noviembre de 2015, 5 de abril de 2016, 30 de enero, 27 de julio y 19 y 20 de diciembre de 2017, 14 de marzo, 13 de abril, 17 de mayo, 20 de junio, 9 de julio, 7 de septiembre, 3 de octubre, 15 de noviembre y 14 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 6 de febrero, 22 de marzo, 24 de abril 8 de mayo, 13 de junio y 22 de julio de 2019. 1. El presente recurso tiene como objeto una escritura de venta de tres fincas registrales del término municipal de Serranillos del Valle, venta que se lleva a cabo después de que dichas fincas hayan sido adjudicadas en un procedimiento de subasta notarial seguido en cumplimiento de las previsiones del plan de liquidación aprobado en el procedimiento concursal respecto de la vendedora. La registradora, aparte otro defecto que no ha sido objeto de recurso, suspende la inscripción por entender que, dado que se produjo un error en el anuncio de la subasta, al ser identificados los inmuebles como radicantes en un término municipal distinto de aquel donde realmente se encuentran, han de considerarse esenciales en cualquier anuncio de una subasta aquellos datos que permitan la perfecta identificación de los inmuebles que se van a subastar, siendo elemento capital de dicha identificación el lugar o municipio donde radican, al ser una de las circunstancias esenciales que influyen en su valor (artículo 73 de la Ley del Notariado), que es un dato relevante de los bienes por subastar (artículo 74 del mismo texto legal). Los requisitos básicos de los anuncios, como acto de comunicación y publicidad necesarios para que el procedimiento prospere, deben tener la consideración de requisitos esenciales en orden a la tramitación del procedimiento, siendo uno de esos datos o requisitos el lugar donde radican los inmuebles. El notario recurrente fundamenta su impugnación en dos consideraciones: a) ha de aplicarse al ámbito de la calificación del registrador las mismas limitaciones que se establecen en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario respecto de los documentos judiciales, no procediendo, en consecuencia, la revisión del fondo del procedimiento, que no afecta derechos de terceros no oídos ni notificados, descansando en definitiva en la responsabilidad del notario como autoridad de la subasta en el procedimiento, expresamente asumida, y b) el error en el señalamiento del término municipal no debe considerarse esencial, dado que en el presente caso se trata de términos municipales contiguos y que en el expediente existen suficientes datos complementarios que permitan la perfecta identificación de las fincas ofrecidas en subasta. 2. La primera cuestión que ha de analizarse es la relativa al alcance de la calificación registral respecto de documentos públicos que sean fruto del ejercicio de competencias que los notarios les ha atribuido la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. El artículo 22.2 de dicha ley delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales, al disponer que: «La calificación de los Registradores se limitará a la competencia del Juez o Secretario judicial, a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas de la resolución y a los obstáculos que surjan del Registro». En relación con la calificación registral de los actos de jurisdicción voluntaria autorizados notarialmente, no hay precepto semejante, pero debe tomarse en consideración dicho artículo 22.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria puesto que el notario ejerce función de jurisdicción voluntaria, y armonizarse con los artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 18 de la Ley Hipotecaria. En virtud de lo expuesto, la calificación registral de los expedientes notariales de subasta como el presente, seguido en cumplimiento de las previsiones del plan de liquidación aprobado en procedimiento concursal, abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro. En este sentido, debe recordarse que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). 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 éste. 3. En el caso al que se refiere el presente recurso, el defecto expresado en la calificación impugnada guarda conexión con la congruencia que, en los procesos de liquidación del patrimonio del concursado, ha de guardar el procedimiento de enajenación que se utilice con las previsiones del plan de liquidación aprobado judicialmente. La subasta ha sido uno de los procedimientos previstos en el citado plan de liquidación para la enajenación de los bienes inmuebles del concursado. Pero, naturalmente, dicha subasta ha de estar referida a los bienes que efectivamente sean propiedad del concursado, bienes que deben identificarse con absoluta claridad en el proceso de subasta a fin de que el interés del propio deudor concursal y titular registral de las fincas de que estas se vendan por el mejor precio posible así como interés de los acreedores incluidos en la masa pasiva del concurso sean garantizados adecuadamente. La correcta identificación de la finca objeto de los títulos inscribibles constituye un requisito que ha sido ponderado como esencial por la doctrina de esta Dirección General. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas primera a cuarta, del Reglamento Hipotecario). Así lo exige el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria: «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». Esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral». 4. El defecto que ha sido objeto de impugnación no plantea una cuestión relativa a la correcta descripción de la finca registral en el título inscribible. Lo que debe decidirse es si la incorrecta expresión del término municipal en el que se encuentran las fincas durante el proceso de subasta puede quedar salvada por la constancia en los anuncios de la subasta de otra serie de datos que, a juicio del notario recurrente, bastan para identificar correctamente dichas fincas. Cuando se tramita un procedimiento de subasta para la enajenación de bienes en el marco de un procedimiento concursal concurren una serie de intereses que han de ser objeto de tutela y protección, y que van más allá del de los otorgantes de la escritura de venta que finalmente formaliza la enajenación. Tanto el deudor concursado como los acreedores que están integrados en la masa pasiva persiguen que los bienes se vendan por el mayor precio posible, para que así sea posible satisfacer los créditos que han determinado la situación de insolvencia. Es evidente que la correcta identificación de los bienes ofrecidos en subasta permitirá que puedan concurrir a la puja todas las personas que hipotéticamente tienen interés en adquirir ese tipo de finca. Indudablemente, cuando alguien consulta el portal de subastas utiliza como elemento de búsqueda de inmuebles el de su localización. Si una finca aparece en el anuncio como radicante en un municipio distinto de aquel respecto del que el eventual postor está realizando la búsqueda, el resto de los datos de identificación de la finca probablemente ni siquiera serán ya consultados. Si alguien está interesado en adquirir inmuebles en Serranillos del Valle difícilmente concurrirá a una subasta de bienes que se anuncian como radicantes en Griñón. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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 octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16376.pdf>

- R. 02-10-2019.- R.P. Torredembarra.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: PUEDE CANCELARSE POR CADUCIDAD CONVENCIONAL CUANDO SE HA PACTADO PLAZO PARA LA ACCIÓN HIPOTECARIA.** Se trata de «una instancia mediante la cual se solicita, conforme al art. 82.2 LH, la cancelación por caducidad de una hipoteca de máximo». Como dice la Dirección, «no siempre es fácil decidir, en cada caso concreto, si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma, [...] de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, [...] o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca y, en este caso, una vez nacida la obligación dentro de dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél (R. 17.10.1994, entre otras)». En el caso concreto estima el recurso, puesto que «sí se deduce un plazo de caducidad convencional para el ejercicio de la acción hipotecaria, de modo que la parte acreedora solo podrá ejecutar la hipoteca constituida a su favor ‘dentro del plazo máximo de duración del presente contrato...’». R. 02.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torredembarra) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 2 de octubre 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 Torredembarra, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una hipoteca de máximo. En el recurso interpuesto por don J. G. G y doña M. M. V.

contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torredembarra, don Víctor José Prado Gascó, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una hipoteca de máximo. Hechos I Mediante instancia, de fecha 19 de octubre de 2018, don J. R. G. procurador de los tribunales, en nombre y representación de don J. G. G. y doña M. M. V., solicitó la cancelación por caducidad del derecho real de hipoteca constituido en la inscripción 5.^a de la finca registral número 335 de Altafulla del Registro de la Propiedad de Torredembarra, inscripción practicada el día 3 de julio de 2009, y que se constituyó en garantía del pago de las facturas emitidas por la parte acreedora y notificadas fehacientemente a la parte deudora como máximo hasta el 31 de diciembre de 2010, éste inclusive. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Torredembarra, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «En el ejercicio de la Calificación Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, se observan los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos. En el documento calificado se solicita la cancelación de la hipoteca objeto de la inscripción 5.^a, de fecha 3 de julio de 2009, adoleciendo de los siguientes defectos: 1. No se acredita que el plazo indicado sea un plazo convencional de caducidad del derecho, ni que haya transcurrido el plazo para que prescriba la acción hipotecaria más el adicional previsto en la legislación hipotecaria. Fundamentos de Derecho. I. El Principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH, y 99 y ss RtoH, cuyo tenor 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. II. El principio de especialidad puesto en relación con el artículo 12 LH que recoge el principio de determinación hipotecaria, apreciándose falta de determinación concreta de un plazo de caducidad convencional, debiendo en la duda aplicar los plazos legales del art 82 LH o acudir al procedimiento del art 210 LH. Y también el art. 21 LH que establece que los documentos que deban inscribirse expresarán todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y que se refiera a los derechos inscritos, y el 98 del RtoH que establece que el registrador apreciará también, la expresión sin la claridad suficiente de las circunstancias que debe contener la inscripción, de cancelación, en el caso que nos ocupa. 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. 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. Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley”. 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. Conforme a la doctrina de la DGRN en Resolución de 21 de octubre de 2016, debe diferenciarse entre el plazo de las obligaciones garantizadas con la hipoteca de máximo, del plazo de duración de la hipoteca. La estipulación inscrita señalaba “La presente hipoteca garantizará el pago de las facturas emitidas por la parte acreedora y notificadas fehacientemente a la parte deudor [sic], como máximo hasta el día 31 de diciembre de 2010”. El que la hipoteca garantice como máximo el importe de las facturas notificadas fehacientemente hasta una fecha concreta, no es a nuestro juicio un plazo de caducidad convencional del derecho de hipoteca que permita cancelarla por caducidad el día siguiente a dicha fecha. Por lo que la cancelación deberá esperar al plazo legal señalado o iniciar el expediente de liberación de cargas del art. 210 LH. Acuerdo. En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto o defectos mencionados. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a Los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles. Este acuerdo de calificación negativa, conforme al art. 19 bis y 327 LH podrá: (...) Se firma la siguiente en Torredembarra a 10 de junio de 2019 (firma ilegible) Víctor J. Prado Gascó Registrador de Torredembarra y doctor en derecho.» III Contra la anterior nota de calificación, don J. G. G. y doña M. M. V. interpusieron recurso el día 5 de julio de 2019 mediante escrito en el que, resumidamente, alegaban que: El registrador no analiza la cláusula séptima, que delimita el plazo de la garantía, al señalar que: sólo se podrá ejecutar la hipoteca durante el plazo de duración del contrato, es decir hasta el día 31 de diciembre de 2010. Y que del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato resulta que se diferencia entre el plazo de pago de la obligación garantizada (cinco años desde el 1 de febrero de 2011) y, por otra parte, el plazo de duración de la hipoteca («la hipoteca que se constituye tiene el plazo de duración de cinco años a contar desde el otorgamiento de la presente escritura»). Por ello, debe entenderse que este último plazo pactado es un plazo convencional de caducidad de la hipoteca, por lo que el recurso debe ser estimado. Cita la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de julio de 2018. Por todo ello solicita, que «se acuerde tener por interpuesto el presente recurso y en su día se dicte resolución estimándolo y acordando la revocación de la calificación recurrida, se acuerde decretar cancelar [sic] la hipoteca inscrita a favor de A. F. M. P. e I. M. V.». IV Mediante escrito de fecha, 11 de julio de 2019, el registrador se mantuvo en su calificación negativa, emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1280 y siguientes, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 79, 82, 103, 105, 118, 128 y 142 de la Ley Hipotecaria; 166, 174 a 177 y 193 del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 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 y 30 de julio de 2018. 1. En el supuesto al que se refiere este expediente se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia mediante la cual se solicita, conforme al párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación –por

caducidad– de una hipoteca de máximo. 2. Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. Ahora bien, no siempre es fácil decidir, en cada caso concreto, si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca y, en este caso, una vez nacida la obligación dentro de dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél (Resolución de 17 octubre 1994, entre otras). 3. Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo 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 210.1.8.ª 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 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 en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate. 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 210.1.8.ª 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). 4. En el presente supuesto, son particularmente relevantes la cláusula primera y séptima de la escritura pública inscrita, según consta en el expediente: Señala la estipulación primera relativa al plazo: «La presente hipoteca garantizará el pago de las facturas emitidas por la parte acreedora y notificadas fehacientemente a la parte deudora, como máximo hasta el día 31 de diciembre de 2010». Y señala la cláusula séptima: «Dentro del plazo máximo de duración del presente contrato, establecido en la cláusula primera, la parte acreedora podrá ejecutar la hipoteca constituida a su favor, bien sobre la totalidad de las fincas que constituyen la garantía hipotecaria o bien únicamente sobre cualquiera de ellas, cuya responsabilidad alcance el montante del débito reclamado, subsistiendo, por tanto, la garantía hipotecaria sobre las restantes en dicho caso». De la interpretación conjunta de ambos apartados no se deduce de un modo nítido y manifiesto un plazo de caducidad del asiento de hipoteca, por lo que no es aplicable a este supuesto lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Pero sí se deduce un plazo de caducidad convencional para el ejercicio de la acción hipotecaria, de modo que la parte acreedora solo podrá ejecutar la hipoteca constituida a su favor «dentro del plazo máximo de duración del presente contrato, establecido en la cláusula primera», es decir hasta el día 31 de diciembre de 2010. Y para este supuesto, el artículo 82 párrafo quinto de la Ley Hipotecaria 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». Consecuentemente, habiéndose pactado un plazo de caducidad para el ejercicio de la acción hipotecaria, 31 de diciembre de 2010, podrá cancelarse la hipoteca «(...) siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca». Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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 octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16377.pdf>

- R. 02-10-2019.- R.P. Tui.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EXTENSIÓN PACTADA DE LA HIPOTECA A LAS FINCAS AGRUPADAS CON LA HIPOTECADA.** Se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en ejecución de hipoteca sobre una finca que se formó por agrupación de tres fincas, una de ellas gravada con la hipoteca ejecutada. La registradora señala que no consta inscrito en la finca hipotecada pacto de extensión de la hipoteca a las fincas que se agrupen con la hipotecada y «que, al procederse a la ejecución, habría de cancelarse la inscripción de agrupación, pero no en su totalidad las cargas posteriores inscritas sobre la misma, que no pueden verse afectadas por la ejecución en la parte que recaen sobre las fincas de origen distintas a aquella sobre la que se constituyó la hipoteca». Pero dice la Dirección que «la objeción expresada por la registradora estaría fundada si la hipoteca sujetara únicamente la finca hipotecada; pero, como consecuencia de la extensión paccionada

de la hipoteca a la finca que se ha formado por agrupación, no cabe sino admitir que la ejecución hipotecaria tenga por objeto esta finca» (en la escritura se pactaba la extensión de la hipoteca «a cuanto mencionan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria», y en la inscripción de la finca resultante de la agrupación, que la misma se hallaba gravada, por razón de procedencia, con la hipoteca en cuestión). R. 02.10.2019 (Abanca Corporación Bancaria, S.A., contra Registro de la Propiedad Tui) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 2 de octubre 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 Tui, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en autos de procedimiento de ejecución hipotecaria. En el recurso interpuesto por don F. J. T. R., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Abanca Corporación Bancaria, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Tui, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en autos de procedimiento de ejecución hipotecaria. Hechos I En decreto de adjudicación dictado el día 18 de abril de 2016 en los autos de procedimiento de ejecución hipotecaria número 75/2013, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Tui a instancia de «NCG Banco, S.A.», contra la entidad «Marvil Inmuebles, S.L.U.», se aprobó la cesión de la adjudicación de la finca registral número 31.060 del Registro de la Propiedad de Tui a la sociedad «Abanca Corporación Bancaria, S.A.». II Presentado testimonio del citado decreto, junto con mandamiento de cancelación de cargas, en el Registro de la Propiedad de Tui, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos. 1.º El día siete de Mayo de dos mil diecinueve fue presentado en este Registro, asiento 1186 del Tomo 91 del Libro Diario, testimonio expedido el 2 de Mayo de 2016 del decreto de adjudicación dictado el 18 de Abril de 2016 en autos de procedimiento de ejecución hipotecaria número 75/2013 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número tres de Tui, a instancia de “NCG Banco, Sociedad Anónima” contra la entidad “Marvil Inmuebles, S.L.U.”, en unión de mandamiento por duplicado expedido el 2 de Mayo de 2016 ordenando la cancelación de la hipoteca que dio origen a la adjudicación y las cargas posteriores. 2.º A medio del referido decreto, se aprueba la adjudicación a favor de la entidad “Abanca Corporación División Inmobiliaria, Sociedad Limitada”, de la finca registral 31060 del municipio de Tomiño. 3.º Se acompaña al mismo certificación expedida el 18 de Mayo de 2016 haciendo constar la situación arrendaticia de la finca adjudicada. 4.º Es objeto de ejecución la hipoteca constituida el día 4 de enero de 2002 ante el Notario de Tui don Jesús María Rodríguez Enríquez. Dicha hipoteca fue constituida sobre la finca registral número 30.121 del Municipio de Tomiño, finca que fue posteriormente agrupada con otras dos, que no se hallaban gravadas por tanto con dicha hipoteca, para formar la finca registral número 31.060 del mismo municipio. En la agrupación practicada se hizo constar que la nueva finca queda gravada por arrastre con la hipoteca de la finca 30.121. Y expresamente en la certificación de cargas expedida para el procedimiento de referencia se consigna que la hipoteca constituida grava la finca resultante de agrupación por arrastre y por razón de procedencia. En el mismo sentido la nota marginal de expedición de certificación de cargas se extendió en la finca 30.121, y en la 31.060 haciendo constar también que la hipoteca grava esta finca por arrastre. 5.º En el decreto que aprueba la adjudicación no consta sin embargo como objeto de adjudicación la primitiva finca hipotecada, sino la nueva finca resultante de la agrupación. 6.º No consta en la inscripción de hipoteca sobre la finca 30.121 pacto de extensión de la hipoteca a las fincas que se agrupen con la hipotecada. Y tampoco en la finca registral 31.060 existe inscripción alguna que refleje un acuerdo de deudor y acreedor de modificar el objeto de la hipoteca, extendiendo el gravamen a la nueva finca resultante de la agrupación. 7.º Sobre la finca 31.060 fueron inscritas diversas cargas, que se hallan vigentes. Fundamentos de Derecho. Considerando que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo de la hipoteca, por lo que, como dispone el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, tal procedimiento sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, y sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Considerando que por su parte el artículo 110.1 de la Ley Hipotecaria establece, sin necesidad de pacto, entre otros extremos, la extensión de la hipoteca a la agregación de terrenos por accesión natural, pero no por agrupación. Considerando que la Dirección General de los Registros ha entendido también, así en resolución de 21 de julio de 2011, que las cargas afectantes a una de las fincas que se agrupan no se extienden a las demás objeto de agrupación. Considerando además que el artículo 134 de la Ley Hipotecaria impone, en la ejecución de la finca hipotecada, la cancelación de cargas e inscripciones posteriores con determinadas excepciones, por lo que en caso de haber la misma sido agrupada y procederse, como es preceptivo, a la ejecución sobre la finca sobre la que se constituyó la hipoteca, habría de cancelarse la inscripción de agrupación, pero no en su totalidad las cargas posteriores inscritas sobre la finca resultante de la agrupación que no pueden verse afectadas por la ejecución en la parte que recaen sobre la otras fincas de origen distintas a aquella sobre la que se constituyó la hipoteca; es decir, existiendo titulares de derechos Inscritos sobre la finca resultante de la agrupación, parte de cual no se encuentra hipotecada no cabe con perjuicio de dichos terceros inscribir la finca resultante de la agrupación libre de cargas a favor del adjudicatario cancelando totalmente las cargas posteriores, pues si bien el efecto de purga de cargas posteriores derivada de la ejecución de hipoteca se produciría respecto de la finca inicialmente [sic] hipotecada, y en esa medida afectaría a las cargas posteriores, éstas en cambio siguen manteniendo su posición incólume respecto a la porción de finca que representan las antiguas fincas no gravadas con la hipoteca objeto de ejecución. Calificación. Se deniega la inscripción del precedente documento por haber sido objeto de ejecución una finca distinta de aquella sobre la cual se constituyó la hipoteca. Contra esta calificación (...) Tui, a 29 de Mayo de 2019.-La Registradora (firma ilegible), Fdo.: Ana Isabel Rodríguez Parada.» III Contra la anterior nota de calificación, don F. J. T. R., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Abanca Corporación Bancaria, S.A.», interpuso recurso el día 2 de julio de 2019 basado en las siguientes: «Alegaciones. -I- Preliminar.-(...) -II- Aclarada la personalidad jurídica de la compareciente, a fin de impugnar la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Tui aquí cuestionada, estimamos necesario hacer mención expresa a los antecedentes de hecho que resultan de la documentación aportada en el procedimiento de ejecución hipotecaria que ha dado lugar al Decreto de Adjudicación dictado el 18 de abril de 2016, cuya inscripción se resuelve con calificación negativa, ahora recurrida; procedimiento en el que se ha solicitado la copia testimoniada de la documentación relacionada para aportar, en su caso al presente recurso (...) La garantía hipotecaria inscrita en el Registro de la Propiedad, nace en virtud de escritura pública otorgada con fecha 4 de Enero de 2002 y ante el Notario de Tui, D. Jesús María Rodríguez Enríquez (n.º de protocolo 31), la mercantil Promociones Marvil-91 S.L. formalizó con la entidad Caja de Ahorros de Vigo, Ourense e Pontevedra, Caixanova (actualmente Abanca Corporación Bancaria S.A.), un préstamo con garantía hipotecaria por un importe de trescientos cincuenta y un mil quinientos noventa y dos euros con ocho céntimos (351.592.08 €), otorgando en garantía la siguiente finca, en ese momento sin inscribir, y que

resultó ser la finca 30.121, en el Registro de la Propiedad de Tui, tal y como literalmente se recoge en el otorgan I: I. Que “Promociones Marvil-91, S.L.” es dueña de la siguiente finca, sita en el término de Tomiño, parroquia (...) Terreno a inculto, de tres mil trescientos cuarenta y ocho metros con cincuenta decímetros cuadrados. Linda Norte, “Promociones Marvil-91, S.L.” y carretera (...); Sur, propiedad de H. M. A. R.; Este, más de “Promociones Marvil-92, S.L.”; y Oeste, más de H. M. A. R. Sobre esta finca existe una nave en construcción, compuesta de sótano-almacén de trescientos treinta y siete metros y treinta decímetros cuadrados; planta baja, de trescientos treinta y siete metros y treinta decímetros cuadrados y bloque de oficinas, compuesto de sótano, bajo y dos plantas altas, de ochocientos trece metros y dos decímetros cuadrados de superficie total. Inscripción: Pendiente de inscripción. Título: El solar está formado por agrupación, formalizada en escritura autorizada por mí, el día de hoy, con el número correlativo anterior a éste, de otras tres adquiridas: una por compra a Don M. A. M. y Doña D. A. D., en escritura autorizada por mí, el 1 de Octubre de 1.998, n.º 1.517; otra por compra a Don B. V. A. en escritura autorizada por mí, el 5 de Diciembre de 2.000, n.º 1.979; y otra a “Pretensados Iván Tomiño, S.L.” en escritura autorizada por mí, el 29 de Mayo de 2.001, n.º 957. La edificación fue declarada en la escritura de Agrupación antes referida. (...) Posteriormente, la mencionada mercantil, otorgó escritura de fecha 30 de diciembre de 2003 ante el Notario de Tui, D. Jesús María Rodríguez Enríquez (n.º de protocolo 2.408) escritura de Compraventa con Subrogación de Hipoteca, conforme a la cual, Promociones Marvil-91 S.L. vendió a Grupo Onusa S.L. la finca hipotecada y se subrogó en la hipoteca otorgada, así describen las partes, la finca transmitida, en el exponen I de la escritura (...) I. Que Marvil Construcciones y Contratas, S.L. es dueña de la siguiente finca: Término de Tomiño, Parroquia (...) Terreno a inculto, de cuatro mil quinientos trece metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados. Linda Norte, propiedad de “Marvil Construcciones y Contratas, S.L.” y la carretera (...); Sur, propiedad da H. M. A. R.; Este, más de Marvil Construcciones y Contratas, S.L.-; y Oeste, más de H. M. A. R. y carretera (...) Sobre esta finca existe una nave compuesta de sótano-almacén de trescientos treinta y siete metros y treinta decímetros cuadrados; planta baja, de trescientos treinta y siete metros y treinta decímetros cuadrados y bloque de oficinas, compuesto de sótano, bajo y dos plantas altas, de ochocientos trece metros y dos decímetros cuadrados de superficie total. Inscripción: En trámite de inscripción, según manifiestan. Procede de agrupación de las registrales 30 121, 29.629 y 29.630. Se formó por agrupación, practicada en escritura autorizada por mí, el 12 de Noviembre de 2.003, n.º 2.098 de otras tres adquiridas dos de ella por compra a Don B. V. A. en escritura autorizada por mí el 5 de Diciembre de 2.000, n.º 1.969 y la tercera resulta de escritura de Agrupación y Declaración de Obra Nueva en Construcción autorizada por mí el 4 de Enero de 2.002, n.º 30. El final de obra fue declarado en la misma escritura ante mí de 12 de Noviembre de 2.003, n.º 2.096, antes referida. Cargas y gravámenes: gravada con hipoteca a favor de Caixanova, constituida en escritura autorizada por mí, el día 4 de Enero de 2002, n.º 31, para responder de un principal de trescientos cincuenta y un mil quinientos noventa y dos euros y ocho céntimos de euro (351.592,08 €) más intereses y costas y gastos correspondientes. Y, por último, y por medio de Escritura de Novación Modificativa de Préstamo con Garantía Hipotecaria de fecha 14 de diciembre de 2009, ante el Notario de Vigo, D. Julio Manuel Díaz Losada, al número de protocolo 2.338, se le concede a la prestataria un aplazamiento de las cantidades que debía abonar en concepto de amortización. Asimismo, en dicha escritura, ya se recoge que, mediante escritura de fecha 14 de diciembre de 2005, autorizada por el Notario de Vigo, D. Miguel Lucas Sánchez, con el número 2419 de su protocolo, se firma escritura de cambio de denominación por la que Grupo Onusa S.L. pasa a denominarse Marvil Inmuebles S.L. Así se describe la finca, de nuevo, en el exponen I de la escritura de novación que (...) adelante la parte prestataria, compró la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Tui, finca registral 31.060, resultante de la agrupación de las fincas 30.121, 29.629 y 29630. Que dicha finca se halla gravada por razón de procedencia, con una hipoteca a favor de Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra, Caixanova, en adelante Caixanova, formalizada mediante escritura de fecha 4 de enero de 2.002 autorizada por el Notario de Tui, D. Jesús M.ª Rodríguez Enríquez, con el número 31 de su protocolo, respondiendo de un principal de trescientos cincuenta y un mil quinientos noventa y dos euros con ocho céntimos (351.592,08 €) y demás responsabilidades accesorias. Subrogándose la parte prestataria no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en las obligaciones personales con ella garantizadas, consintiendo Caixanova dicha subrogación. Por lo tanto, desde el otorgamiento de la escritura de agrupación de fecha 30 de diciembre de 2003 y ante el Notario D. Jesús María Rodríguez Enríquez (n.º de protocolo 2.407), se otorgan dos escrituras, la de compraventa con subrogación 30 de diciembre de 2003 formalizada ante el Notario D. Jesús María Rodríguez Enríquez (n.º de protocolo 2.408) y la escritura de Novación Modificativa de Préstamo con Garantía Hipotecaria de fecha 14 de diciembre de 2009, ante el Notario de Vigo, D. Julio Manuel Díaz Losada, al número de protocolo 2.338. En las dos escrituras posteriores a la agrupación la titular de la finca agrupada, sus titulares la describen como como gravada en su totalidad por razón procedencia por la hipoteca formalizada el día fecha 4 de Enero de 2002. En la calificación recurrida se establece en el hecho 6.º se recoge literalmente que “tampoco en la finca 31.060 existe inscripción alguna que refleje un acuerdo de deudor y acreedor de modificar el objeto de la hipoteca extendiendo el gravamen a la nueva finca resultante de la agrupación”, y es en este punto en el que esta parte discrepa, por cuanto las partes han establecido hasta en dos ocasiones, ante Notario, y expresamente, la extensión de la garantía hipotecaria a la totalidad da la finca agrupada, a la finca registral 31.060 del Registro de la Propiedad de Tui. -III- De todo ese elenco de antecedentes de hecho, resulta clara la existencia de un acuerdo entre acreedor y deudor de modificar el objeto inicial de la hipoteca, extendiendo el gravamen a la totalidad de la finca agrupada, la finca registral 31.060, que ha quedado gravada en su totalidad. Con todo ello queda totalmente desvirtuado el argumento contenido en la resolución impugnada. -IV- A mayor abundamiento, debemos destacar que con posterioridad a la hipoteca ahora ejecutada, novada en el año 2009, se han otorgado otras dos hipotecas a favor de mi mandante, una con fecha 30/12/2003, por un importe total de 227.500 euros de principal y otra hipoteca con fecha 18/3/2008 por un principal de 500.000 euros; en ambas la acreedora es Caixa de Aforros Vigo Ourense e Pontevedra, actualmente Abanca Corporación Bancaria SA. No puede haber ningún tercer acreedor perjudicado con la admisión de la inscripción de la adjunción de la finca a favor de Abanca Corporación División Inmobiliaria S.L., derivada de la ejecución 75/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Tui instado por mi mandante (...) Por consiguiente, debe dejarse sin efecto la resolución recurrida. -V- (...) Por ello, Suplico a la Dirección General que, teniendo por presentado este escrito, se digne, en su día, dictar resolución por la que estimando el recurso gubernativo entablado, se revoque y deje sin efecto la calificación del 29 de mayo de 2.019 por la que se denegó la inscripción del Decreto de Adjudicación dictado el 18 de abril de 2016, en autos del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Tui, en procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 75/2013 y, en consecuencia, se declare procedente la inscripción a favor de Abanca Corporación División Inmobiliaria S.L., de finca registral 31.060 del Registro de la Propiedad de Tui, teniendo por subsanados también los defectos detectados con la aportación de los testimonios judiciales.» IV La registradora de la Propiedad emitirá

informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1281 a 1289 del Código Civil; 12, 18, 34, 38 y 110 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2011, 8 de marzo y 17 de septiembre de 2013, 21 de abril de 2014, 29 de mayo de 2015, 17 de enero de 2017 y 13 de marzo y 24 de octubre de 2018. 1. En el presente expediente debe decidirse si es o no inscribible un decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas respecto de la finca registral 31.060 del municipio de Tomiño, que se formó por agrupación de tres fincas: la finca registral 30.121 y otras dos fincas más, estando gravada la primera de ellas con una hipoteca a favor «Caixa de Aforros Vigo, Ourense e Pontevedra», actualmente «Abanca Corporación Bancaria, S.A.». La citada finca 31.060 fue objeto, como consta en la inscripción 2.ª, de venta con subrogación en la referida hipoteca que la grava por procedencia y que fue novada por la inscripción 6.ª y gravada con las hipotecas constituidas en sus inscripciones 3.ª, novada por la 7.ª, 4.ª y 5.ª, y gravada con las anotaciones preventivas de embargo letras B, prorrogada por la E y G, C prorrogada por la F y D. La registradora señala que no consta inscrito en la finca 30.121 pacto de extensión de la hipoteca a las fincas que se agrupen con la hipotecada y que, al procederse a la ejecución, habría de cancelarse la inscripción de agrupación, pero no en su totalidad las cargas posteriores inscritas sobre la misma que no pueden verse afectadas por la ejecución en la parte que recaen sobre las fincas de origen distintas a aquella sobre la que se constituyó la hipoteca. 2. El artículo 109 de la Ley Hipotecaria señala que «la hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados». A su vez el artículo 110 establece que «conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario: Primero. Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, o en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere (...)». Por lo tanto, la agregación queda excluida de los supuestos en los que se produce la extensión automática de la hipoteca y en el término agregación debe entenderse comprendida la agrupación como señaló la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2013 al afirmar: «cuando el artículo 110.1 de la Ley Hipotecaria habla de agregación de terrenos se está refiriendo a cualquier forma en que a la finca originaria se le añada otra porción, siendo indiferente que se trate de agrupación o agregación, que, en el fondo sólo difieren en su mecanismo formal, pero que no se diferencian materialmente». No obstante, del citado precepto se deduce que es válido y eficaz un pacto por el cual acreedor e hipotecante acuerdan la exclusión de las excepciones legales, de modo que la hipoteca también se extienda a accesiones como las agregaciones de terrenos o las nuevas edificaciones, que el artículo 110, primero, «in fine», en principio dispone «pero no impone» como excluidos. En este posible juego de la autonomía privada en materia de extensión de la hipoteca, la mayoría de la doctrina y la práctica unanimitad de la jurisprudencia admiten la validez del pacto, e incluso su eficacia frente a terceros (dada su constancia registral). 3. En el presente caso, en la escritura de préstamo hipotecario se dice expresamente: «Promociones Marvil-91, S.L., constituye hipoteca voluntaria a favor de la Caja que, representada por Don J. B. E. C., acepta, sobre la finca descrita en la parte expositiva y extendiéndose por pacto expreso a cuanto mencionan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria en todos sus apartados». Este pacto se recoge además en la inscripción de hipoteca. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los contratos, entre ellos los formalizados en escrituras de préstamo hipotecario, deben ser interpretados teniendo en cuenta todas las reglas hermenéuticas legalmente previstas (singularmente la que exige interpretar las cláusulas que admitan diversos sentidos en el más favorable para que surtan efectos), no solo su simple y pura literalidad. Así ocurrió en el momento de la inscripción de la agrupación, pues según el historial registral de la finca resultante (la número 31.060) esta aparece gravada con la hipoteca que pesaba sobre la finca número 30.121 agrupada, por aplicación de la técnica registral del arrastre de cargas, haciendo constar en la inscripción de la finca resultante de la agrupación que la misma se halla gravada, por razón de procedencia, con dicha hipoteca. La objeción expresada por la registradora estaría fundada si la hipoteca sujetara únicamente la finca número 30.121. Pero como consecuencia de la extensión paccionada de la hipoteca a la finca que se ha formado por agrupación, no cabe sino admitir que la ejecución hipotecaria tenga por objeto esta finca. Esta posición se ve además reforzada por la novación posterior. Defender la postura contraria supondría un manifiesto perjuicio al acreedor hipotecario que vería dificultada, si no imposibilitada, la ejecución de su hipoteca. 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, 2 de octubre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16378.pdf>

- R. 02-10-2019.- R.P. Valdepeñas.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019, sobre la adjudicación directa. R. 02.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valdepeñas) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 2 de octubre 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 Valdepeñas, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca. En el recurso interpuesto por don M. R. P. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valdepeñas, doña Josefa Porras Delgado, 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 5 de septiembre de 2018, 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 referida documentación en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación del precedente documento, presentado a las 10:00 horas del día 17/04/2019 con el asiento de

presentación 754 del Diario 188, resultan los siguientes: Hechos. I. El documento objeto de la presente calificación, certificación de venta directa y mandamiento de cancelación de cargas expedidos y firmados electrónicamente, el 05/09/2018 por Doña C. M. G., Jefa de la Dependencia Regional Adjudanta de Recaudación de la AEAT de Madrid, fue presentado el día y hora y bajo el asiento de presentación arriba indicados, en unión de instancia –sin fecha– en la que se hace constar la libertad de arrendamientos de la finca interesada, firmada, al parecer, por el adjudicatario, Don M. R. P. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.º Tratándose de la ejecución administrativa por la Agencia Estatal de Administración Tributaria de la nuda propiedad de un inmueble, se verifica la adjudicación directa de expresado derecho a una persona física, mediante un acta de adjudicación directa de fecha 12 de junio de 2.018, sin que se ajuste al procedimiento regulado en los artículos 107 y 112 RGR tras su redacción dada por el RD 1071/2017, de 29 de diciembre. 2.º No consta el estado civil del adjudicatario, Don M. R. P. 3.º No resulta acreditada la autenticidad de la firma de la referida instancia. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. 1.º En cuanto al primer defecto, debe tenerse en consideración que los artículos 107 y 112 del Real Decreto 939/2005 por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, regulan la enajenación mediante adjudicación directa para el caso de que queden desiertas las subastas o concursos, y el levantamiento del embargo, una vez cubiertos los intereses y costas del procedimiento, determinándose en sus Disposiciones Transitorias tercera y cuarta las normas de aplicación, régimen y vigencia de los procedimientos iniciados antes y después de su entrada en vigor. Ahora bien, el citado Reglamento fue reformado por Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que entró en vigor el 1 de enero de 2.018, con la finalidad principal, según se determina en la propia exposición de motivos, de eliminar la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta a fin de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad, procediéndose a la reforma de los citados artículos en ese sentido. Sin embargo, la Disposición Transitoria Cuarta del RGR, que lleva como título “Régimen Transitorio de las Subastas”, señala que las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subastas se aplicarán a los procedimientos [sic] iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018, con lo que cabría entender que las subastas declaradas desiertas entre el 1 de enero de 2.018 y el 1 de septiembre de 2.018 quedarían fuera de la regulación de la reforma. En el caso presente, en la certificación del acta de adjudicación presentada se señala que la subasta se celebró el 14 de febrero de 2.018 y que el acta de la adjudicación directa se dictó el 12 de junio del mismo año, es decir, después del 1 de enero de 2.018, fecha de entrada en vigor de la reforma, pero antes del 1 de septiembre de 2.018. Ahora bien, puesto que los artículos 107, 109 y 112 del RGR no regulan el desarrollo de las subastas, sino las consecuencias previstas por el legislador para el caso de que las subastas queden desiertas, no quedan sujetas al régimen establecido en la mencionada Disposición Transitoria cuarta, sino a la aplicación de la normativa introducida por el Real Decreto 1071/2017, y por tanto, a la imposibilidad de acudir a la adjudicación directa si la subasta quedó desierta. En su consecuencia, lo que corresponde tras el 1 de enero de 2.018, no es acudir a la adjudicación directa, sino, por aplicación de los reformados 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, esto es, en aquellos casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, justificando las razones que motivan dicha adjudicación directa, circunstancia que no consta se de en el presente caso. Todo ello es además conforme con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria (y 99 de su Reglamento) ya que no se entra a calificar el fondo de una resolución administrativa, sino la congruencia de dicha resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, así como los trámites e incidencias esenciales del mismo (RDGRN de 2 de abril de 2.018, y otras). 2.º En cuanto al segundo defecto, debe tenerse en consideración que conforme a los artículos 9.4 de la Ley Hipotecaria y 26 y 51.9.ªa) y b) de su Reglamento, las inscripciones contendrán, además de otras circunstancias, la persona a cuyo favor se practique la inscripción con expresión del D.N.I., nombre y apellidos, si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado, y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; circunstancias que no constan en el documento presentado. 3.º En cuanto al tercer defecto debe tenerse en consideración que, para que la declaración efectuada por una persona, a efectos de la práctica de los asientos registrales, pueda considerarse auténtica, es preciso que su firma tenga tal autenticidad, bien por constar legitimada notarialmente, bien por realizarse o ratificarse ante el propio Registrador (cfr. Res. de 20-11-1987 y 20-10-2005, entre otras). En su virtud, Acuerdo: Suspender con esta fecha la inscripción del documento presentado por los defectos anteriormente advertidos, 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 legalmente pertinentes. De conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la presente nota de calificación, podrá (...) Valdepeñas, a catorce de mayo de dos mil diecinueve.–La registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Josefa Porras Delgado.» III Contra la anterior nota de calificación, don M. R. P. interpuso recurso el día 5 de julio de 2019 mediante escrito con el siguiente tenor literal: «Expone: Que recibí del Registro de la Propiedad de Valdepeñas, resolución en la que se suspende la inscripción del documento recibido a las 10:00 horas del día 17/04/2019, con el asiento de presentación 754 del Diario 188, en base a la siguiente motivación: (...) Por ello, esta parte se ve en la obligación de recurrir por los siguientes motivos: 1.º No es correcto lo alegado por el Sr. [sic] Registrador, que ve este asunto de una manera que perjudica abiertamente a esta parte. Efectivamente la disposición transitoria cuarta del RGR reformado por el RD 1071/2017, de 29 de diciembre, que lleva el título “Régimen Transitorio de Subastas”, señala que las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subastas se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de enero de 2018. Lo cierto es que los procedimientos iniciados antes del 1 de enero de 2018, efectivamente están fuera de la reforma, incluso del Régimen Transitorio previsto en el mismo. Como se reconoce en la resolución, el acta de la subasta se celebró el 14 de febrero de 2018, por tanto, no le es de aplicación la reforma posterior y si el sistema existente hasta ese momento. Es absurdo pensar que el legislador prevé otra cosa en este supuesto, ya que si ello fuera así, ¿qué razón tendría la disposición transitoria cuarta que lleva el título “Régimen Transitorio de Subastas”, en la reforma posterior introducida por el RD 12071/2017?, por tanto, entiende este dicente que no ha de ser tan rebuscada la aplicación de la Ley y no ha de complicarse más que lo que la propia norma prevé, ya que esto trae graves perjuicios hacia los administrados, que están lejos, a modo de ver de esta parte, de lo que persigue el legislador. Pero es que además y entiende este dicente que por si acaso, dado lo forzado del razonamiento legal, se motiva también con dos puntos más, que resulta que tampoco son correctos. 2.º No es cierto que no conste, toda vez que con la documentación,

remitida en su día, figuraba la escritura de separación de bienes del exponente, con lo que quedaba debidamente acreditar su estado civil y su régimen matrimonial, como podrán comprobar si buscan los antecedentes en el expediente, salvo extravío en destino. Aun así, se vuelve a remitir por si se extravió la documentación remitida en su día, que acredita su régimen matrimonial y estado civil. 3.º Se presenta anexo a este escrito, reconocimiento de firma del recurrente del documento remitido en su día. La firma no siempre la hace exactamente igual, pero la reconoce como suya mediante declaración jurada de que la que figura en el documento remitido es la suya. A raíz de ahí, se produce una evidente falta de motivación válida en derecho. Así la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dice en su art.º Artículo 35. Motivación. 1. Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho: a) Los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos. b) Los actos que resuelvan Procedimientos de revisión de oficio de disposiciones o actos administrativos, recursos administrativos y procedimientos de arbitraje y los que declaren su inadmisión. c) Los actos que se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes o del dictamen de órganos consultivos. d) Los acuerdos de suspensión de actos, cualquiera que sea el motivo de ésta, así como la adopción de medidas provisionales previstas en el artículo 56. e) Los acuerdos de aplicación de la tramitación de urgencia, de ampliación de plazos y de realización de actuaciones complementarias. f) Los actos que rechacen pruebas propuestas por los interesados. g) Los actos que acuerden la terminación del procedimiento por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, así como los que acuerden el desistimiento por la Administración en procedimientos iniciados de oficio. h) Las propuestas de resolución en los procedimientos de carácter sancionador, así como los actos que resuelvan procedimientos de carácter sancionador o de responsabilidad patrimonial. i) Los actos que se dicten en el ejercicio de potestades discrecionales, así como los que deban serlo en virtud de disposición legal o reglamentaria expresa. 2. La motivación de los actos que pongan fin a los procedimientos selectivos y de concurrencia competitiva se realizará de conformidad con lo que dispongan las normas que regulen sus convocatorias, debiendo, en todo caso, quedar acreditados en el procedimiento los fundamentos de la resolución que se adopte. Se establece que serán motivados con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho los actos que se dicten en el ejercicio de potestades discrecionales, así como los que deben serlo en virtud de disposición legal o reglamentaria expresa. La conclusión final del precepto es que hay que motivar siempre o, al menos, siempre que se trate de actos en los que resulten afectados derechos e intereses de los ciudadanos, como es el caso de un expediente sancionador. Esto es así por una doble razón: – Por el principio de transparencia que debe presidir toda la actuación administrativa (y del que se derivará la confianza o, por el contrario, el despego ciudadano). – Para posibilitar, en su caso, el control del acto, la verificación de su adecuación al fin, el principio garantizador que ha de impregnar toda la actividad pública. La motivación supone que han de quedar acreditados los fundamentos de la resolución a efectos de su control posterior en relación en su adecuación al fin que se persigue. Esa motivación supone, para no producir indefensión, que la Resolución exprese debidamente los motivos en que se basa y sus fundamentos jurídicos de una manera clara y concisa, sin ambigüedades y diciendo exactamente en que se basa. Pues bien, se trata del primer punto basado en una interpretación legal, que esta parte no comparte y que además entiende este dicente que es absolutamente contradictoria con lo que el legislador pretende hacer, a la que se acompañan otras dos como mera salvaguarda, una de ellas debe de tratarse de un extravío de la documentación, que en todo caso se subsana en este acto y la otra, derivada de lo irregular de las firmas de este dicente, al que le cuesta realmente conseguir hacer firmas iguales y algunas de ellas resultan poco reconocibles, pero que reconoce expresamente en este caso. Por ello solicita: Que se tenga por recurrido la citada nota de calificación ante la Dirección General del Notariado, en tiempo y forma, tal y como prevé el art.º 324 de la Ley Hipotecaria, en tiempo y forma y se ordene la inscripción de la propiedad descrita en el mismo.» IV La registradora de la Propiedad de Valdepeñas, doña Josefa Porras Delgado, emitió informe en defensa de la nota y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada el día 8 de julio de 2019 la interposición del recurso a la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, no se recibió alegación alguna por parte de la misma. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26, 99 y 110 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, 13 de abril de 2000, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo, 27 de octubre y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 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. Son tres los defectos recurridos: el primero de ellos plantea la cuestión de si es inscribible una certificación de un acta de adjudicación directa, acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, cuando la subasta se celebró el día 14 de febrero de 2018; el segundo el de si deben constar las circunstancias personales del adjudicatario; y, el tercero si la instancia que se acompaña a la documentación presentada, y en la que el adquirente manifiesta que la finca se encuentra libre de arrendamientos, ha de tener o no la firma notarialmente legitimada, o de otra manera autenticada fehacientemente. 2. En cuanto al primer defecto: 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 14 de febrero 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 12 de junio de 2018 la enajenación directa y la adjudicación del bien. La registradora suspende la inscripción al entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicitada por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto el día 14 de febrero 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 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 considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta no rige en cuanto a este procedimiento, por haberse el mismo iniciado antes de la entrada en vigor de la reforma 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. 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: «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. El debate se centra, no tanto en el alcance y significado de la reforma, 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. 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). El recurrente sostiene que hasta el 1 de septiembre de 2018, no entra en vigor la nueva normativa, pero como ya se ha expuesto, la regulación material de la cuestión entró en vigor el 1 de enero de 2018, y dicha fecha es anterior a la de la celebración de la subasta en el caso que nos ocupa, que fue el 14 de febrero de 2018, por tanto, una vez celebrada la subasta, debería haberse aplicado la nueva normativa, vigente desde el 1 de enero de 2018, que prohíbe la adjudicación directa. En cuanto a la idea de que ya

que hasta el 1 de septiembre de 2018 no entran en vigor las normas formales reguladoras de las subastas, tampoco entrará en vigor 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) entrarán 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. Por lo que se refiere a la falta de motivación, alegada por el recurrente, ha de llamarse la atención, en que como el mismo sostiene, la registradora tiene una interpretación jurídica, que el recurrente no comparte, sobre la entrada en vigor de la norma aplicable al caso, y mal puede haber falta de motivación, cuanto el recurso discute los fundamentos de Derecho de la nota de calificación. La nota de calificación, expresa, en cada defecto, las normas jurídicas en las que se sostiene, además de Resoluciones de este mismo Centro Directivo, por lo que puede ser discutido el argumento de la registradora, pero no tacharlo infundado o falto de motivación. 4. En cuanto a segundo defecto poca interpretación cabe sobre el particular, puesto que el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, determina que los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma, por tanto, deben constar las circunstancias personales de la persona a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, y dichas circunstancias no aparecen en el título presentado. Alega el recurrente que dichas circunstancias aparecían en una documentación aportada al expediente, pero no es así, una cosa es que aportase dicha documentación en el procedimiento administrativo de apremio, y otra distinta que la haya aportado al Registro de la Propiedad, junto con el título inscribible, y que vuelve a aportar con el escrito de recurso, pero es doctrina reiterada de este centro directivo, que el recurso no puede fundarse en documentos que la registradora no tuvo a la vista en el momento de la calificación, como resulta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y de múltiples Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, citándose a modo de ejemplo las de 4 de noviembre de 2008 y 5 de febrero de 2009. 5. En cuanto al tercer defecto, es decir, el hecho de no resultar acreditada la autenticidad de la firma de la referida instancia, manifiesta el recurrente que la firma es suya, y que no siempre es exactamente igual, pero no es ese el sentido de la nota de la registradora, no basta la afirmación del firmante de un documento complementario, de que es suya la firma, sino que la misma debe estar autenticada por alguno de los procedimientos previstos al efecto: legitimación notarial, reconocimiento ante la registradora o tratarse de firma electrónica reconocida, como resulta de la aplicación del artículo 110 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 2000. Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto, en cuanto a los tres defectos recurridos. 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 octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16379.pdf>

- R. 03-10-2019.- R.P. Cervera.- **HERENCIA: DESHEREDACIÓN: PARA DEJARLA SIN EFECTO ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DE LOS DESCENDIENTES DEL DESHEREDADO.** Se trata de una escritura de liquidación de gananciales, aceptación y adjudicación de herencia otorgada por las dos hijas de la causante, que habían sido desheredadas en el testamento, y la representante de la asociación instituida heredera; los tres deciden que no era cierta la causa de la desheredación por lo que se reconoce a las hijas su legítima de dos tercios. Dice la Dirección que «para que se prive de eficacia al contenido patrimonial del testamento, se requiere 'a falta de conformidad de todos los afectados', una previa declaración judicial»; pero como la cualidad de legitimario pasa a los hijos y descendientes de las desheredadas (art. 857 C.c.), «procede exigir que si las desheredadas carecen de hijos y descendientes, se manifieste así expresamente por los otorgantes, y, en otro caso, esto es, si las desheredadas tienen hijos y descendientes, deberá acreditarse (mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho) quiénes son, manifestando expresamente que son los únicos hijos y descendientes de ellas, y siendo precisa su intervención en la escritura pública en que se realizan las operaciones particionales de la herencia del causante o la ratificación de las operaciones ya practicadas». R. 03.10.2019 (Notario Pedro-Gerardo Velamazán Perdomo contra Registro de la Propiedad de Córdoba-3) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 3 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencia y adjudicación de bienes. En el recurso interpuesto por don Pedro Gerardo Velamazán Perdomo, notario de Córdoba, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 3, doña Alicia Coronado Teruel, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencia y adjudicación de bienes. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 14 de febrero de 2019 por el notario de Córdoba, don Pedro Gerardo Velamazán Perdomo, se procedió a las operaciones de liquidación de la sociedad de gananciales, aceptación de herencia y adjudicación de bienes causada por el fallecimiento de doña M. L. A. P., fallecida el día 2 de septiembre de 2017, en estado de divorciada, dejando dos hijas, llamadas doña B. y doña M. G. A. La causante, en su último testamento, de fecha 27 de junio de 2017 ante el notario de Córdoba, doña Manuela del Socorro Ruiz Murillo, desheredó a sus hijas doña B. y doña M. G. A. por la causa establecida en el número 2 del artículo 853 del Código Civil, por maltrato psicológico conforme interpretación de dicho precepto, realizada por el Tribunal Supremo en Sentencias de 3 de junio de 2014 y de 30 de enero de 2015, al haber incurrido sus hijas en conductas que implican menosprecio y abandono familiar reiterado de la testadora, afectada por una grave enfermedad, incompatible con los deberes elementales de respeto y consideración que derivan de la relación jurídica de filiación. Instituyó herederas universales por partes iguales a la Delegación de Córdoba de la Asociación Española

contra el Cáncer y a su amiga doña A. C. C.; manifestó la testadora que era su deseo que los bienes que recibiera esa asociación se destinasen tanto a la investigación y tratamiento de las enfermedades oncológicas de los adultos, como a las infantiles. Mediante escritura, de fecha 12 de febrero de 2018, ante el notario de Melilla, don Eduardo Villamor Urbán, la heredera doña A. M. C. C. renunció pura y simplemente y de forma gratuita a la herencia de la causante, con lo que a falta de sustitución, su porción acrecería a la otra heredera instituida. En la referida escritura de 14 de febrero de 2019 intervinieron al otorgamiento: el excónyuge, a los efectos de liquidar la sociedad de gananciales; las dos citadas hijas, y doña M. L. C. G., en nombre y representación de la entidad Asociación Española contra el Cáncer, como heredera instituida. Se manifestaba por doña A. M. C. C. en la representación que ostentaba de la Asociación Española contra el Cáncer y como heredera universal de la causante, lo siguiente: «(...) que habiendo existido controversia acerca de si la causa de la desheredación era o no cierta, entiende que no lo es, por lo que de común acuerdo con las desheredadas herederas forzosas reconoce la legítima de estas ascendente a dos tercios, aceptando éstas la condición de heredera universal de la asociación». Como consecuencia de esto, se adjudicaron los bienes de la herencia y liquidación de gananciales en cuanto a dos tercios a las hijas desheredadas y, en cuanto a un tercio, a la entidad heredera, de manera que a la asociación heredera se le adjudicaban cantidades en metálico. II Presentada el día 7 de junio de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos. Primero. En escritura autorizada por el Notario de Córdoba, Don Pedro Velamazán Perdomo, el día 14 de febrero de 2019, número 751 de su protocolo, se formaliza escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencia y adjudicación de bienes. Segundo. Copia autorizada electrónica literal de dicha escritura se presentó el día 7 de junio de 2019, a las 13:21 horas, causando el asiento 506 del diario 38, junto con la liquidación del impuesto de la Plusvalía, cartas de pago del impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y escritura de renuncia de Doña A. M. C. C. otorgada por el Notario de Melilla, Don Eduardo Villamor Urban, el 12 de febrero de 2018. Fundamentos de Derecho. Se ha apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, el siguiente defecto: Primero. En dicha escritura se procede a la liquidación de la sociedad de gananciales, aceptación de herencia y adjudicación de bienes al fallecimiento de Doña M. L. A. P., ocurrido en Córdoba el día 2 de septiembre de 2017, en estado de divorciada de sus únicas nupcias con Don J. M. G. G., de cuyo matrimonio tuvo dos hijas llamadas Doña B. y Doña M. G. A., habiendo fallecido bajo el único testamento abierto que tenía otorgado en Córdoba, el día 27 de junio de 2017, ante su Notario Doña Manuela del Socorro Ruiz Morillo, n.º 308 de su protocolo, en el que, entre otras cláusulas, por la primera, desheredó a sus hijas Doña B. y Doña M. G. A. por la causa establecida en el número 2.º del artículo 853 del Código Civil, por la segunda, instituyó herederos universales, por partes iguales, a la Delegación de Córdoba de la Asociación Española contra el Cáncer y a su amiga Doña A. C. C., a quienes sustituyó vulgarmente y recíprocamente entre sí y, en defecto de ambos, por los hermanos de la testadora Don L., Doña I. y Doña L. A. P.; compareciendo Doña M. L. C. G., en nombre y representación de la heredera universal, la Asociación Española contra El Cáncer, –ya que la otra heredera instituida, la amiga de la causante, Doña A. C. C., renunció pura, simple y gratuita, a la herencia de indicada causante en la escritura de renuncia expresada al principio. En la Cláusula Primera del testamento de la causante se indica que la misma “Deshereda a sus hijas, Doña B. y Doña M. G. A. por la causa establecida en el número 2.º del artículo 853 del Código Civil...”, debiendo reseñar que la desheredación es una institución mediante la cual el testador, en virtud de un acto o declaración testamentaria expresa, priva voluntariamente de su legítima a un heredero forzoso, en base a una de las causas tasadas establecidas en la Ley, si bien ha de ser una voluntad no sólo explicitada, sino bien determinada, exigencia de determinación que se proyecta en un doble sentido: – por una parte, impone la expresión de una causa legal, que si no ha de ser probada por el testador, al menos ha de ser alegada como fundamento de la privación sucesoria, ya por referencia a la norma que la tipifica ya mediante la imputación de la conducta tipificada (en el presente supuesto, se indica que la desheredación tiene lugar por la causa establecida en el artículo 853.2º del Código Civil, en la interpretación sentada por el Tribunal Supremo). – y, por otra, también requiere la identificación del sujeto, del legitimario, al que se imputa la conducta legalmente relevante para justificar su apartamiento: En el presente caso se deshereda a las dos hijas de la causante, perfectamente identificadas. En el título objeto de calificación se hace constar que habiendo existido controversia acerca de si la causa de desheredación era o no cierta, entiende la heredera universal que no lo es, por lo que de común acuerdo con las desheredadas, –que asimismo intervienen por sí en el título que nos ocupa, aquella reconoce la legítima de éstas ascendente a dos tercios, aceptando las hijas de la causante la condición de heredera universal de la Asociación, si bien, falta la conformidad/intervención de todos los posibles afectados, esto es de los hijos o descendientes de las desheredadas, a quienes correspondería la cualidad de legitimarios al no haber sido declarada judicialmente la nulidad de la desheredación (quienes por tanto tendrían la consideración de beneficiarios y afectados) o, en su caso, la manifestación de dichas desheredadas de carecer de hijos o descendientes. De conformidad con lo indicado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 6 de marzo de 2012, hay que entender eficaz la desheredación ordenada por el testador cuando se funda en justa causa expresada en el testamento y la certeza de dicha causa no ha sido contradicha por los desheredados (cfr. artículos 850 y 851 del Código Civil): en el presente caso, al no constar que haya sido negada por las desheredadas, en la vía judicial correspondiente, la causa de desheredación expresada por el testador, ha de pasarse por ella. Como ya ha declarado reiteradamente el DGRN, la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial); y ello porque el principio constitucional de salvaguarda judicial de los derechos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) en conjunción con el valor de ley de la sucesión que tiene el testamento formalmente válido (cfr. artículo 658 del Código Civil), conduce inexorablemente a la necesidad de una declaración judicial para privar de efectos a un testamento que no incurra en caducidad ni en vicios sustanciales de forma (Resolución de 13 de septiembre de 2001). En consecuencia, siendo desheredado un hijo del testador, la cualidad de legitimario pasa a los hijos de éste, de conformidad con lo que establece el artículo 857 del Código Civil. Corolario de lo anterior es que los hijos del descendiente desheredado han de intervenir en la partición, pues como también ha indicado la Dirección General (Resolución de 25 de febrero de 2008), la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057.1 del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos españoles) se configura generalmente como una “pars bonorum” (en todo caso el Código Civil habla de “porción de bienes”, cfr. artículo 806), y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin

perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico (“pars valoris bonorum”). De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima, son operaciones en las que ha de estar interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima. Como consecuencia de lo anterior: a) si las desheredadas carecen de hijos y descendientes, deberá manifestarse así expresamente por los otorgantes del precedente documento para proceder a la inscripción interesada; b) en otro caso, esto es, si las desheredadas tienen hijos y descendientes, deberá acreditarse (mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho) quiénes son los mismos, manifestando expresamente que son los únicos hijos y descendientes de la misma y siendo precisa su intervención en la escritura pública en que se realizan las operaciones particionales de la herencia del causante (o, incluso, su ratificación de las operaciones ya practicadas en el precedente documento). Son de aplicación los artículos 806, 850, 851, 857, 885, 1.057 y 1.058 del Código Civil; 14, 15 y 16 de la Ley Hipotecaria y 80 de su Reglamento; así como, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 2001, 31 de marzo de 2005, 1 de marzo de 2006, 25 de febrero de 2008, 22 de mayo de 2009 y 6 de marzo de 2012, por aplicación analógica Resolución de 21 de noviembre de 2014. Acuerdo: En su virtud, se acuerda no practicar la inscripción de la precedente escritura, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación. Contra la expresada calificación (...) Córdoba, 13 de Junio de 2019. La Registradora Fdo: Alicia Coronado Teruel.» III Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Priego de Córdoba, doña Ana María Bueno Cano, quien, con fecha 28 de junio de 2019, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 3. IV Contra la nota de calificación sustituida, don Pedro Gerardo Velamazán Perdomo, notario de Córdoba, interpuso recurso el día 11 de julio de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: «(...) En el supuesto que nos ocupa, una vez fallecida la testadora, las desheredadas contradicen la certeza de la causa de desheredación invocada y el heredero reconoce no ser cierta la misma, por lo que de modo automático queda anulada dicha institución en lo perjudicial para aquellas, lo que todos de común acuerdo aceptan. La STS de 23 de enero de 1959 fija las consecuencias jurídicas y económicas de la improcedencia de la desheredación, interpretando lo que nos quiere decir el del Código Civil cuando señala “anulará la institución de heredero en cuanto perjudique al desheredado, pero valdrán los legados, mejoras y demás disposiciones testamentarias en cuanto no perjudiquen dicha legítima”. En el supuesto de hecho que resuelve la sentencia, el testamento no contenía disposición alguna en cuanto a mejoras y legados, igual que en el caso que nos ocupa. La sentencia recurrida entendía la nulidad absoluta de la institución por este motivo; en el recurso, conforme a la sentencia de instancia, se sostiene que la nulidad es solo eficaz en cuanto perjudique a los desheredados, perjuicio concretado a la participación en la legítima estricta de la herencia. La desheredación solo anula la institución cuando perjudica al desheredado; en caso contrario es válida. Se pregunta dónde empieza y acaba el perjuicio del desheredado, en qué consiste tal perjuicio. Atribuir la ineficacia total y absoluta de la institución es consecuencia de la preterición, y no de la desheredación, en la que hay una voluntad declarada del testador. Hay que examinar hasta donde llegan las facultades de disposición testamentaria del padre en relación a los hijos y cuáles sean los derechos absolutos e intangibles de estos frente a aquel en la sucesión hereditaria. Atendiendo a la normativa del Código Civil los hijos no tienen más derecho en la sucesión de los padres, en contra de la voluntad de estos, que a la legítima estricta. El otro tercio de la herencia y todo lo demás depende de su soberana voluntad con las limitaciones en cuanto a la mejora. La sentencia entiende que el 851 del Código Civil no solamente salva las mandas y mejoras que el testamento contenga, sino todas las demás disposiciones en lo que no perjudiquen la legítima, la misma institución de heredero en cuanto no afecte a esta. Debe entenderse por tanto excluido el tercio de libre disposición, puesto que la institución de heredero prevalece en toda la extensión en que no afecta a una prohibición legal o a la lesión de un derecho necesario o absoluto. La registradora, en el caso que nos ocupa, manifiesta que no consta que la causa de desheredación haya sido negada en la vía judicial correspondiente (lo cual es rigurosamente cierto toda vez que no hay precepto alguno que exija que dicha negativa haya de formularse en vía judicial) y a ello liga un efecto no previsto en la ley, al decir que al no haber sido contradicho en vía judicial “ha de pasarse por ella”. Se parte de una exigencia inexistente -que la negativa de la certeza lo sea en sede judicial- para llegar a un efecto absurdo: que resulte necesario un procedimiento judicial para que se reconozca la legítima a las herederas, lo cual ha sido reconocido expresamente y de común acuerdo entre los interesados y, singularmente, por quien estando obligado a probar la certeza de la causa de desheredación, manifiesta no serlo. Para defender su criterio, cita una serie de resoluciones referentes a supuestos de hecho distintos del presente, en los que el heredero no reconocía lo injusto de la desheredación y en las que la DGRN exigía o la intervención de los hijos del desheredado o la manifestación de carecer de descendientes, conforme a lo establecido en el artículo 857 del Código Civil.» V Mediante escrito, de fecha 16 de julio de 2019, la registradora de la Propiedad accidental de Córdoba número 3, doña María de la Concepción Valverde Fernández, elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 772, 806 a 810, 850, 851, 857, 885, 1057 y 1058 del Código Civil; 14, 16, 18, 74 y 76 de la Ley Hipotecaria; 26, 78 y 82 del Reglamento Hipotecario; 209 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1897, 26 de junio de 1901, 3 de marzo de 1912, 24 de febrero de 1950, 16 de julio de 1991, 21 de febrero de 1992, 6 de marzo de 1997, 4 de mayo de 1999, 8 de mayo y 13 de septiembre de 2001, 11 de octubre de 2002, 21 de mayo de 2003, 30 de enero de 2004, 23 de febrero, 21 de junio y 13 de diciembre de 2007, 31 de enero, 25 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero y 22 de mayo de 2009, 29 de septiembre de 2010, 13 de enero de 2011, 6 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 23 y 31 de mayo de 2012, 7 de marzo, 3 de abril, 27, 22, 23 y 24 mayo y 1 y 24 junio de 2013, 1 de marzo y 21 de noviembre de 2014, 29 de enero, 6 de mayo, 6 de junio, 7 noviembre y 13 diciembre 2016, 25 de julio de 2017, 12 de agosto de 2018 y 6 de marzo de 2019. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de liquidación de gananciales, aceptación y adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: la causante, en su último testamento, desheredó a sus dos hijas por la causa establecida en el número 2 del artículo 853 del Código Civil, por maltrato psicológico conforme interpretación de dicho precepto, realizada por el Tribunal Supremo en Sentencias de 3 de junio de 2014 y 30 de enero de 2015, al haber incurrido sus hijas en conductas que implican menosprecio y abandono familiar reiterado de la testadora, afectada por una grave enfermedad, incompatible con los deberes elementales de respeto y consideración que derivan de la relación jurídica de filiación; instituyó herederas universales por partes iguales a la Asociación Española Contra el Cáncer y a una amiga suya; la heredera persona física, renunció pura y simplemente y de forma gratuita a la herencia de la causante, con lo que a falta de sustitución, su porción acrece a la otra heredera instituida; en la escritura de liquidación de gananciales y adjudicación herencia, intervienen el excónyuge a los efectos de liquidar la sociedad de gananciales, las dos citadas hijas, y la representante de la Asociación instituida heredera; se manifiesta por la representante de la entidad

instituida, como heredera universal de la causante, lo siguiente: «(...) que habiendo existido controversia acerca de si la causa de la desheredación era o no cierta, entiende que no lo es, por lo que de común acuerdo con las desheredadas herederas forzosas reconoce la legítima de estas ascendente a dos tercios, aceptando estas la condición de heredera universal de la asociación»; como consecuencia de esto, se adjudican los bienes de la herencia y liquidación de gananciales en cuanto a dos tercios a las hijas desheredadas y en cuanto a un tercio a la asociación instituida heredera. La registradora señala como defecto que al no constar que haya sido negada por las desheredadas, en la vía judicial correspondiente, la causa de desheredación expresada por el testador, ha de pasarse por ella de manera que la privación de eficacia del contenido patrimonial del 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; que siendo desheredadas las dos hijas de la testadora, la cualidad de legitimario pasa a los hijos de éstas y por lo tanto han de intervenir en la partición: si las desheredadas carecen de hijos y descendientes, deberá manifestarse así expresamente por los otorgantes, y, en otro caso, esto es, si las desheredadas tienen hijos y descendientes, deberá acreditarse (mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho) quiénes son los mismos, manifestando expresamente que son los únicos hijos y descendientes de la misma y siendo precisa su intervención en la escritura pública en que se realizan las operaciones particionales de la herencia del causante o, la ratificación de las operaciones ya practicadas. El notario recurrente alega lo siguiente: que una vez fallecida la testadora, las desheredadas contradicen la certeza de la causa de desheredación invocada y el heredero reconoce no ser cierta la misma, por lo que de modo automático queda anulada dicha institución en lo perjudicial para aquellas, lo que todos de común acuerdo aceptan; que la desheredación solo anula la institución cuando perjudica al desheredado; que ninguna disposición legal exige que la negativa de la certeza de la causa de la desheredación haya de formularse en vía judicial, ni para que se reconozca la legítima a las herederas; que esto ha sido reconocido expresamente y de común acuerdo entre los interesados y, singularmente, por la heredera que está obligada a probar la certeza de la causa de desheredación. 2. El artículo 851 del Código Civil establece lo siguiente: «La desheredación hecha sin expresión de causa, o por causa cuya certeza, si fuere contradicha, no se probare, o que no sea una de las señaladas en los cuatro siguientes artículos, anulará la institución de heredero en cuanto perjudique al desheredado; pero valdrán los legados, mejoras y demás disposiciones testamentarias en lo que no perjudiquen a dicha legítima». Previamente, ante las motivaciones de la calificación y las alegaciones del escrito de interposición del recurso, conviene recordar la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado en algunas de las cuestiones de la desheredación que son materia de este expediente. Como ha señalado la registradora, en cuanto a la cuestión de los requisitos de la desheredación y eficacia de la partición habiendo desheredados, este Centro Directivo ha afirmado (cfr. la Resolución de 25 de mayo de 2017, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) que «la desheredación es una institución mediante la cual el testador, en virtud de un acto o declaración testamentaria expresa, priva voluntariamente de su legítima a un heredero forzoso, en base a una de las causas tasadas establecidas en la ley. Es decir, la desheredación constituye un acto de voluntad testamentaria de apartar a un legitimario de la sucesión. Pero ha de ser una voluntad no sólo explicitada, sino bien determinada. Esta exigencia de determinación se proyecta en un doble sentido: por una parte, impone la expresión de una causa legal, que, si no ha de ser probada por el testador, al menos ha de ser alegada como fundamento de la privación sucesoria, ya por referencia a la norma que la tipifica ya mediante la imputación de la conducta tipificada. Y por otra, también requiere la identificación del sujeto, del legitimario, al que se imputa la conducta legalmente relevante para justificar su apartamiento. Aunque la jurisprudencia ha sido flexible en cuando al modo de indicación de la razón de la desheredación, ha de resultar una imputación en términos que no dejen duda de quién incurrió en la causa, o cometió el hecho constitutivo de la misma, evitando las referencias genéricas que, por su ambigüedad, crean inseguridad. Por eso se plantea como un requisito de la desheredación la perfecta identificación del sujeto que sufre la privación de su legítima, al menos con el mismo rigor que se exige para la designación de heredero “por su nombre y apellidos” (cfr. artículo 772 del Código Civil). Subsidiariamente habrán de ser perfectamente determinables, por estar designados de manera que no pueda dudarse de quien sea el sujeto afectado». En el concreto supuesto de este expediente se cumplen todos los parámetros: la causa expresada está entre las tasadas por la ley -por interpretación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo-, las desheredadas están identificadas y eran susceptibles de imputación al tiempo de la desheredación. 3. En cuanto a quien corresponde la carga de la prueba de la desheredación, el artículo 850 determina que «la prueba de ser cierta la causa de la desheredación corresponderá a los herederos del testador si el desheredado la negare». La certeza de la causa de desheredación y la prueba de la misma en el caso de que fuere contradicha, ha causado la doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones en los «Vistos») que ha determinado que «(...) es cierto que en nuestro sistema, de conformidad con una reiterada doctrina jurisprudencial, basta para que la desheredación sea eficaz la simple expresión testamentaria de la causa legal, o de la conducta tipificada como tal, que se imputa al sujeto desheredado, sin que, a diferencia de lo que ocurre con la indignidad, sea precisa ex ante la prueba de la certeza de la causa desheredationis. Esta prueba sólo se impone, a cargo del favorecido por la desheredación, cuando el privado de la legítima impugnase la disposición testamentaria. En consecuencia, cabe reconocer que con carácter general en el ámbito extrajudicial gozarán de plena eficacia los actos y atribuciones particionales que se ajusten al testamento, aunque conlleven exclusión de los derechos legitimarios, mientras no tenga lugar la impugnación judicial de la disposición testamentaria que priva de la legítima (...). Sin embargo, esta doctrina no empece para que se niegue ab initio eficacia a las desheredaciones que no se funden en una causa de las tipificadas en la ley, o que se refieran a personas inexistentes al tiempo del otorgamiento del testamento, o a personas que, de modo patente e indubitado (por ejemplo, un recién nacido) resulte que no tienen aptitud ni las mínimas condiciones de idoneidad para poder haber realizado o ser responsables de la conducta que se le imputa. También debe poder deducirse del título de la sucesión, o del documento atributivo de la herencia, la aptitud genérica del desheredado para serlo (...). Por ello (...) si bien los llamados en testamento (o, en defecto de llamamiento testamentario, por ley) pueden, por sí solos, realizar la adjudicación o partición de herencia, sin necesidad del concurso de los desheredados expresamente, es preciso que la autorización de la correspondiente escritura pública de herencia, otorgada sin la concurrencia de los expresamente desheredados, debe contener los datos suficientes para deducir, en los términos expresados, la plena legitimación de los otorgantes». Pues bien, en el supuesto concreto de este expediente, se manifiesta en la escritura de herencia, que ha existido controversia sobre la certeza de la causa de la desheredación y que la heredera y las hijas legitimarias, entienden que no es cierta, por lo que de común acuerdo reconocen la legítima de estas, que concretan en dos tercios, aceptándose la condición de heredera universal de la asociación, y en estas proporciones adjudican los bienes. 4. La registradora distingue, por un lado, la efectividad de la causa de la desheredación sin que haya declaración en vía judicial por la certeza de la misma, lo que no cuestiona ya que no ha sido incoada por las desheredadas; y por

otro lado, la eficacia del contenido patrimonial del testamento, que requiere, bien una previa declaración judicial que provoque su pérdida de eficacia total o parcial, o bien el consentimiento de todos los interesados. La cuestión de la declaración judicial previa a la nulidad del testamento, ha sido resuelta por este Centro Directivo, aunque referida a la preterición, en la Resolución de 13 de septiembre de 2001, cuya doctrina resulta aplicable por analogía al presente caso. En efecto, dicha Resolución ya se planteó el tema de la necesidad o no, a efectos registrales, de una declaración judicial previa de nulidad del testamento, o de la institución de herederos ordenada en el mismo, si bien, en aquel caso fue por causa de preterición de alguno de los herederos forzosos. El criterio de este Centro Directivo en la citada Resolución fue favorable a la necesidad de dicha declaración judicial previa: «3. La cuestión por decidir es, por tanto, si en el caso en que el único testamento del causante hubiere sido otorgado antes del nacimiento de todos sus hijos y descendientes, puede considerarse que éste queda automáticamente ineficaz en cuanto a su contenido patrimonial, sin necesidad de declaración judicial en tal sentido, de modo que el acta notarial de declaración de herederos pasará a ser el único título que ha de considerarse al tiempo de la partición hereditaria o si, por el contrario, se precisará la previa declaración judicial de ineficacia del contenido patrimonial del testamento existente (...)». Además, como se ha puesto de relieve por este Centro Directivo en la citada Resolución, aunque referido al supuesto de preterición en el que se prescindió de la resolución judicial, «frente a las consideraciones anteriores podría argumentarse que en determinadas hipótesis extremas (...) la necesidad de una declaración judicial previa para privar de efectos a las disposiciones testamentarias de contenido patrimonial, resultará una solución excesiva por sus costes, dilaciones y multiplicación de trámites en la ordenación del fenómeno sucesorio. Mas con ser ello cierto, habrá de reconocerse lo dudoso que resultaría el prescindir en tales casos, de la pertinente declaración judicial para ignorar el contenido patrimonial inherente a ese testamento, pues, ello sería tanto como aproximar el tratamiento de tales supuestos al de caducidad de esas disposiciones testamentarias, lo cual sobre carecer de justificación legal, a la vista de cuanto se ha señalado, conculcaría el claro mandato contenido en el artículo 743 del Código Civil; y sin que quepa alegar, para evitar esta objeción, que se trataría de una simple nulidad de pleno derecho, pues ni el término anulación del 814 del Código Civil, se compadece con la nulidad radical o con la inversión de la carga de la iniciativa procesal que comporta, ni esta figura encajaría en los supuestos debatidos, en los que no hay inobservancia de requisitos formales esenciales (cf. artículo 687 del Código Civil), ni vulneración de preceptos prohibitivos o imperativos (cfr. Artículo 6 del Código Civil). Por todo lo expuesto habrá de concluirse que, en el caso debatido, no podrá prescindirse, sin consentimiento de los beneficiarios, o sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento cuestionado a la hora de formular la partición (...)». La Resolución de 6 de marzo de 2019, pero ahora referida a un supuesto de desheredación, recoge la doctrina expresada y recuerda que es reiterada doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 21 de noviembre de 2014), respecto de la existencia de legitimarios desheredados como motivo de la suspensión de la inscripción, 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 (Resolución de 13 de septiembre de 2001). Por ello, debe concluirse que no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que derivan la condición de heredera, por mucho que en él se haya ordenado una desheredación y, en consecuencia, produce sus efectos la adjudicación de herencia realizada por esa única heredera en tanto no se haya producido una resolución judicial en virtud de reclamación de quien se considere injustamente desheredado». En consecuencia, para que se prive de eficacia al contenido patrimonial del testamento, se requiere «a falta de conformidad de todos los afectados», una previa declaración judicial. Pues bien, en este caso, comparecen y consienten en la escritura las dos hijas legitimarias que han contradicho la causa de desheredación por falta de certeza, lo que ha sido corroborado por la heredera que acepta la legítima de ambas. La cuestión que se ha de resolver ahora es la de si ambas hijas legitimarias constituyen todo el elenco de «afectados que tienen que dar su conformidad» como consecuencia de la privación de la eficacia del contenido económico del testamento. 5. La registradora ha señalado que la cualidad de legitimario pasa a los hijos de las desheredadas y por lo tanto han de intervenir en la partición, de manera que si las desheredadas carecen de hijos y descendientes, deberá manifestarse así expresamente por los otorgantes, y, en otro caso, esto es, si las desheredadas tienen hijos y descendientes, deberá acreditarse (mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho) quiénes son los mismos, manifestando expresamente que son los únicos hijos y descendientes de la misma y siendo precisa su intervención en la escritura pública en que se realizan las operaciones particionales de la herencia del causante o, la ratificación de las operaciones ya practicadas. Respecto de la cuestión relativa a la intervención de los descendientes de los hijos desheredados, el artículo 857 del Código Civil establece que «los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». La cuestión es si los descendientes de los desheredados cuya causa de desheredación ha sido contradicha sin utilizar la vía judicial, pueden ser considerados –conforme determina la doctrina de este Centro Directivo– como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial. Pues bien, la respuesta debe ser positiva, puesto que, en caso de efectividad de la desheredación, estos estarían llamados en su condición de legitimarios por imperativo del artículo 857 del Código Civil. En efecto, al producirse el cese de su acción para reclamar la legítima, como consecuencia del acuerdo de la falta de certeza de la causa de desheredación, se ven afectados porque pierden su condición de legitimarios como consecuencia de no ser cierta esa causa de la desheredación de sus madres. En consecuencia, procede exigir que si las desheredadas carecen de hijos y descendientes, deberá manifestarse así expresamente por los otorgantes, y, en otro caso, esto es, si las desheredadas tienen hijos y descendientes, deberá acreditarse (mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho) quiénes son los mismos, manifestando expresamente que son los únicos hijos y descendientes de la misma y siendo precisa su intervención en la escritura pública en que se realizan las operaciones particionales de la herencia del causante o, la ratificación de las operaciones ya practicadas. 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, 3 de octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

- R. 03-10-2019.- R.P. Valencia N° 11.- **USO Y HABITACIÓN: PUEDEN RESERVARSE CON TRANSMISIÓN DE «NUDA PROPIEDAD».** La Dirección declara inscribible una escritura de donación de «la nuda propiedad» de una vivienda y plaza de garaje con reserva del «derecho de habitación vitalicio»; pues, «sin entrar en el carácter más o menos apropiado del término empleado para designar el derecho que se transmite, es indudable –según los criterios interpretativos aplicables– que no se constituye por vía de ‘deductio’ un derecho de usufructo, sino únicamente el derecho de habitación» (la registradora pedía aclaración de lo transmitido, por entender que la nuda propiedad solo existiría si se hubiese reservado el usufructo y no solo la habitación). R. 03.10.2019 (Notario Francisco-José Sapena Davó contra Registro de la Propiedad de Valencia-11) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 3 de octubre 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 donación. En el recurso interpuesto por don Francisco José Sapena Davó, notario de Valencia, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 11, doña Ana Isabel Llosa Asensi, a inscribir una escritura de donación. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Francisco José Sapena Davó, el día 14 de marzo de 2019, con el número 403 de protocolo, respecto de determinada vivienda y una plaza de garaje, don J. M. A. O. «dona, reservándose el derecho de habitación vitalicio –pues la plaza de garaje se considera como accesoria o anexa y para el uso de la vivienda–, la nuda propiedad de los dos inmuebles descritos (...), a su hijo don A. A. T., quien agradecido acepta y adquiere». II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don Francisco Sapena Davó, el día catorce de Marzo del año dos mil diecinueve, bajo el número 403 de su protocolo, que fue presentada telemáticamente en esta Oficina, según el asiento 1.061 del diario 31, y una vez aportada por Marmaneu Lagua, C.B., copia física de dicha escritura debidamente liquidada del impuesto, ha resuelto no practicar el/los asiento/s solicitado/s, en base a los siguientes hechos y fundamentos De derecho: Hechos: Dicha escritura fue presentada en esta Oficina, según los datos antes reseñados, junto con la siguiente documentación complementaria: – Justificante/s acreditativo/s de su presentación en la Oficina Liquidadora y carta/s de pago del impuesto. – Carta/s de pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Fundamentos de Derecho (defectos): En dicha escritura Don J. M. A. O., reservándose el derecho de habitación vitalicio, dona la nuda propiedad de los dos inmuebles objeto del título –registrales 9.875 y 9.791 de la 5.ª Sección de Ruzafa–, a su hijo Don A. A. T. No obstante, deberá aclararse, con el consentimiento de los interesados/otorgantes del título, los derechos que son objeto de donación y reserva, pues si el donante se reserva únicamente el derecho de habitación –y no el derecho de usufructo–, no existe desmembramiento del dominio, en nuda propiedad y usufructo, sino la constitución de un derecho real de habitación por vía de reserva, y por ende, lo donado será el pleno dominio de las fincas –y no la nuda propiedad–, que quedarán gravadas con el referido derecho de habitación. Artículos 523 y siguientes del Código Civil. Artículos 467 y siguientes del Código Civil. Artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Artículo 192 del Reglamento Hipotecario. Y siendo dicho/s defecto/s subsanable/s, se suspende la inscripción del documento presentado. Contra esta calificación (...). Valencia a treinta de Mayo del año dos mil diecinueve. Fdo. La Registradora». Esta calificación se notificó al notario autorizante y al presentante el día 12 de junio de 2019. III Contra la anterior nota de calificación, don Francisco José Sapena Davó, notario de Valencia, interpuso recurso el día 11 de julio de 2019 en el que expresaba los siguientes fundamentos jurídicos: «En la escritura calificada negativamente, Don J. M. A. O. dona, reservándose el derecho de habitación vitalicio, la nuda propiedad de una vivienda y una plaza de garaje –pues la plaza de garaje se considera como accesoria o anexa y para el uso de la vivienda–, a su hijo Don A. A. T., quien agradecido aceptó la donación. La voluntad del donante y donatario es clara y determinante en cuanto al objeto de la donación: el segundo adquiere una nuda propiedad, esto es, una propiedad cuyo uso personalísimo e intransferible se reserva el donante y que es conocido como derecho de habitación, pues tal derecho, que nace por vía de reserva, solo puede ser utilizado por el donante siendo intransmisible a terceros; considerándose por la doctrina como un usufructo limitado, restringido o modalizado por alguna especialidad, participando de la naturaleza del usufructo al ser un derecho real que otorga el goce o disfrute temporal de cosa ajena. La Registradora, a pesar de la evidente dicción en cuanto al derecho donado, considera en su nota que “deberá aclararse, con el consentimiento de los interesados otorgantes del título, los derechos que son objeto de donación y reserva, pues si el donante se reserva únicamente el derecho de habitación y no el derecho de usufructo, no existe desmembramiento de dominio en nuda propiedad y usufructo, sino la constitución de un derecho real de habitación por vía de reserva, y por ende, lo donado será el pleno dominio de Las fincas –y no la nuda propiedad–, que quedarán gravadas con el referido derecho de habitación.” La cuestión, por tanto, estriba en admitir o no la denominación de nuda propiedad para designar al derecho del propietario de una casa y accesorios de la misma –en este caso una plaza de garaje– cuando la propiedad está dividida o desmembrada por existir un titular del derecho de habitación esto, esto es, del uso de tales inmuebles distinto al propietario de los mismos. La ley de Bases de nuestro Código civil, en su base 11 dispone que “El usufructo, el uso y la habitación se definirán y regularán como limitaciones del dominio y formas de su división, regidas en primer término por el título que las constituya, y en su defecto por la ley, como supletoria a la determinación individual...”, derechos que están regulados en el los dos capítulos que comprende el Título VI del Libro de dicho cuerpo legal, y concretamente el artículo 523 dice “Las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitación se regularán por el título constitutivo de estos derechos; y, en su defecto, por las disposiciones siguientes” y al artículo 528 establece que “Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo.” Es por ello que tanto la ley de bases como los artículos del Código civil antes citados establecen una regulación pareja, a salvo lo convenido en el título constitutivo y de las singularidades de cada derecho, para el usufructo, uso y habitación, como limitaciones del dominio y formas de su división, sin que, curiosamente, contenga el Código, en todo su articulado, la denominación nuda propiedad para designar la propiedad sobre la que recaen tales derechos. Con posterioridad a la entrada en vigor del Código civil, en la Ley de Casas baratas de 12 de junio de 1911, se hizo una aplicación legal del derecho de habitación al ordenar en su artículo 43 una reserva de tal derecho al cónyuge supérstite o determinados hijos y descendientes del propietario de la casa, llamando nuda propiedad al derecho que a este último le correspondía al tratar de su disposición por testamento. Por su parte, la Ley Hipotecaria, si bien en el apartado segundo de artículo 2 dice que en los Registros se

inscribirán “Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales”, no hace mención alguna al término nuda propiedad, pero sí utiliza mera propiedad en el apartado segundo del artículo 107. Por el contrario, el Reglamento Hipotecario en su artículo 192 utiliza nuda propiedad en relación tan solo con el usufructo, si bien en el artículo 605 lo emplea tanto para el usufructo como para el uso y habitación al establecer que “El valor de la nuda propiedad se estimará en el 75 por 100 de la finca o derecho, y el de los derechos de usufructo, uso y habitación, en el 25 por 100”. En la legislación fiscal, el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, regula de forma conjunta las normas para determinar tanto la base imponible del usufructo y su nuda propiedad así como la de los derechos reales de uso y habitación; y el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de dicho Impuesto, en su artículo 42 punto 6 dice que “Al extinguirse los derechos de uso y habitación se exigirá el impuesto al usufructuario, si lo hubiere, en razón al aumento del valor del usufructo, y si dicho usufructo no existiese se practicará al nudo propietario la liquidación correspondiente a la extinción de los mismos derechos. Si el usufructo se extinguiere antes de los derechos de uso y habitación, el nudo propietario pagará la correspondiente liquidación por la consolidación parcial operada por la extinción de dicho derecho de usufructo en cuanto al aumento que a virtud de la misma experimente el valor de la nuda propiedad”, esto es, llama por igual nudo propietario al propietario del bien sobre el que esté constituido un usufructo o un derecho de uso o de habitación. En el mismo ámbito fiscal, el artículo la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en su artículo 26, y el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de tal Impuesto, en sus artículos 49 y 50, regulan de forma conjunta las normas para determinar tanto la valoración del usufructo y su nuda propiedad, así como la de los derechos reales de uso y habitación. Por último, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 10 de diciembre de 2015 que versa sobre la posibilidad de hipotecar los derechos de uso y habitación, tras realizar un breve estudio de tales derechos, emplea la denominación “nudo propietario” para referirse al propietario sobre los que están constituidos tales derechos al resolver favorablemente tal posibilidad pues en el tercer párrafo del fundamento de derecho 3 dice que “Ciertamente el usuario no podrá por sí solo enajenar o hipotecar su derecho de uso, dado su carácter intrasmisible. Ese carácter intrasmisible, en gran medida, es debido a las relaciones jurídicas existentes entre usuario y nudo propietario. Pero, concurriendo al acto dispositivo conjuntamente el nudo propietario con el usuario, ningún obstáculo debe existir al respecto.” Y, así mismo, la Resolución de 5 de septiembre de 2017, en un supuesto de donación por el dueño de dos locales comerciales de su pleno dominio reservándose el uso, considera no inscribible el derecho reservado por no ser un verdadero derecho real, si bien da entender que otro alcance hubiera tenido la reserva si se hubiere donado la nuda propiedad, denominación inicialmente utilizada en la redacción, posteriormente rectificadas, de la escritura objeto de recurso. Visto cuanto antecede, y siendo perfectamente admisible la utilización de la denominación nuda propiedad para referirse al derecho que el donatario adquiere al reservarse el propietario donante el derecho de habitación vitalicio, no es necesario la aclaración solicitada por la Registradora en su calificación negativa que motiva el presente recurso». IV La registradora emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 29 de julio de 2019. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 467 y siguientes, 524, 528, 609 y 1281 y siguientes del Código Civil; 1, 2 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 14.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 42.6 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 26 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 51.8 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 192 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 4 de febrero de 1983 y 22 de enero de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 1952, 20 de mayo de 2005, 10 de diciembre de 2015 y 5 de septiembre de 2017. 1. Por el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura mediante la cual el propietario de una vivienda y una plaza de garaje «dona, reservándose el derecho de habitación vitalicio –pues la plaza de garaje se considera como accesoria o anexa y para el uso de la vivienda–, la nuda propiedad de los dos inmuebles descritos (...), a su hijo don A. A. T., quien agradecido acepta y adquiere». La negativa de la registradora a la práctica de la inscripción se funda, en síntesis, en el siguiente motivo: «(...) si el donante se reserva únicamente el derecho de habitación –y no el derecho de usufructo–, no existe desmembramiento del dominio, en nuda propiedad y usufructo, sino la constitución de un derecho real de habitación por vía de reserva, y por ende, lo donado será el pleno dominio de las fincas –y no la nuda propiedad–, que quedarán gravadas con el referido derecho de habitación». Por ello, entiende que deberá aclararse, con el consentimiento de los otorgantes del título, los derechos que son objeto de donación y reserva. El notario recurrente alega que de las normas y resoluciones de esta Dirección General que cita en su escrito de impugnación resulta admisible la utilización de la denominación nuda propiedad para referirse al derecho que el donatario adquiere al reservarse el propietario donante el derecho de habitación vitalicio sobre una casa y una plaza de garaje accesoria a ella. 2. A la vista de la declaración de voluntad negocial emitida expresamente por las partes en la escritura calificada, y conforme a los cánones hermenéuticos que consagra el Código Civil (cfr. artículos 609, 1281, 1283 y 1286 de dicho Código), no puede inferirse en modo alguno que la voluntad de los otorgantes fuera que el donante retuviera, al transmitir su dominio sobre los inmuebles, el haz de facultades que integran el contenido típico del derecho real de usufructo, sino tan solo el correspondiente a un derecho, también de goce, que comprende unas facultades menores que aquél: el derecho de habitación. Por lo demás, no puede olvidarse que nuda propiedad no es más que una propiedad de la que se ha desmembrado la facultad de goce de la cosa, situación ésta que no sólo puede ser provocada por el derecho de usufructo en tanto que derecho real de goce, pues, como es bien sabido, no es el único de dicha clase. Es cierto que en el Código Civil se utiliza la expresión «nuda propiedad» como derecho correlativo al de usufructo, y esa terminología es también la empleada, apenas sin excepción, en el ámbito doctrinal y jurisdiccional, así como en las decisiones de este Centro Directivo. Pero no puede ignorarse la aplicabilidad al derecho de habitación de las disposiciones establecidas para el usufructo, conforme al artículo 528 de dicho Código, ni puede afirmarse que la utilización de la expresión nuda propiedad como derecho que se reserva el transmitente de un derecho de uso o de un derecho de habitación sea absolutamente desconocida en la práctica jurídica (cfr. el supuesto al que se refiere la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 4 de febrero de 1983 y la Resolución de esta Dirección General de 18 de mayo de 1952, alusiva a «(...) que la legislación especial aplicable dispone que, en la sucesión de casas baratas, se reserve al cónyuge superviviente el derecho de habitación, aunque exceda de su cuota

vidual, y regula el caso de que el causante no hubiere dispuesto de la nuda propiedad por testamento conforme a la legislación civil o falleciere intestado»; la Resolución de 10 de diciembre de 2015 se refiere a las relaciones entre usuario y nudo propietario, y la de 5 de septiembre de 2017 alude a la donación de nuda propiedad con reserva del derecho de uso; vid., asimismo, los artículos 14.1 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y 42.6 de su Reglamento; y los artículos 26 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y 51.8 de su Reglamento). En el presente caso, y sin entrar en el carácter más o menos apropiado del término empleado para designar el derecho que se transmite mediante la escritura referida, es indudable –según los criterios interpretativos aplicables– que no se constituye por vía de «deductio» un derecho de usufructo sino únicamente el derecho de habitación. 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 octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16382.pdf>

- R. 03-10-2019.- R.P. Úbeda N° 1.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: NO LO ES LA INSTANCIA PRIVADA CON FOTOCOPIAS. RECURSO GUBERNATIVO: SE PRESUME LA REPRESENTACIÓN PARA PRESENTAR, PERO NO PARA EL RECURSO. RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. TÍTULO INSCRIBIBLE: NO LO ES LA RESOLUCIÓN DE JURISDICCIÓN CONTENCIOSA EN MATERIAS ATRIBUIDAS AL ORDEN CIVIL.** En 1986 una fundación cedió una finca al Ayuntamiento para usos culturales; en 1986 una sentencia en dictada en recurso contencioso-administrativo decretó la resolución del convenio por incumplimiento, obligando al Ayuntamiento a devolver la finca y a la parte actora a costear la mitad de la edificación realizada durante la vigencia del convenio; en 2008 otra sentencia de la jurisdicción civil reconoció el dominio a la fundación y anuló la obra nueva declarada por el Ayuntamiento; en virtud de esta se practicó la inscripción a nombre de la fundación. Ahora, un particular presenta una instancia privada, acompañada de fotocopias de aquellas sentencias, y solicita la cancelación de la inscripción a favor de la fundación, alegando que no tiene la propiedad de la finca por no haber cumplido la obligación de pago decretada en la primera sentencia. La Dirección desestima el recurso: En primer lugar, porque la instancia privada y las fotocopias no son título suficiente para el acceso al Registro (art. 3 LH y 420.1 RH). Segundo, el recurrente no tiene legitimación para recurrir, al no estar incluido en los supuestos del art. 325 LH, y la representación de los interesados que presume el art. 39 RH es para la presentación, pero no para el recurso. Finalmente, según el art. 17 LH, que consagra el principio de prioridad, los documentos se despachan por riguroso orden de presentación; pero, aunque se hubiese presentado antes la sentencia de la jurisdicción contenciosa administrativa, no habría podido producir asiento registral, porque el tribunal es competente para decretar la resolución del convenio con el Ayuntamiento, pero, según el art. 3 L. 29/13.07.1998, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, no corresponden a esta las cuestiones expresamente atribuidas al orden civil. R. 03.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Úbeda-1) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 3 de octubre 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 Úbeda n.º 1, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de dominio. En el recurso interpuesto por don F. S. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Úbeda número 1, doña María del Pilar Ramos Agustino, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de dominio. Hechos I Mediante instancia suscrita y firmada digitalmente el día 20 de mayo de 2019 por don F. S. F., se solicitó la cancelación de la inscripción de dominio de la finca registral número 56.554 del término municipal de Úbeda. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Úbeda número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de hecho. Con fecha 21 mayo de 2019 se presentó en este Registro de la Propiedad número 1 de Úbeda, bajo el asiento 713 del Diario 193, habiendo sido suspendida su calificación al día siguiente por falta de autoliquidación del impuesto, justificándose la presentación telemática del mismo en la plataforma telemática de pago y presentación de la Junta de Andalucía con fecha de ayer, instancia suscrita y firmada digitalmente en Úbeda el día 20 de mayo de 2019 por don F. S. F., acompañada de fotocopia de diversos documentos, por la que se solicita la cancelación de la inscripción de dominio tercera de la finca 56.554, practicada a favor de la Fundación (...). El solicitante alega que la inscripción se practicó en base a una sentencia firme cuyo plazo de ejecución ha prescrito, aludiendo además a que existe una sentencia contradictoria que implica que la citada (...) no tiene la propiedad de la finca por no haber cumplido la obligación de pago establecida en la misma. La inscripción cuya cancelación se pretende se practicó en base a un testimonio de la sentencia firme dictada el día 6 de febrero de 2008 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Úbeda, por la que se declaraba el pleno dominio de la Fundación (...) sobre la citada finca registral 56.554 y se ordenaba la cancelación de las inscripciones primera de inmatriculación y segunda de declaración de obra nueva sobre dicha finca a favor del Ayuntamiento. La cancelación pretendida no puede llevarse a cabo, ya que, al haberse practicado la inscripción de dominio cuya cancelación se pretende en virtud de sentencia, no se ha obtenido otra sentencia firme en procedimiento entablado contra la titular registral, la citada Fundación, aparte de impedirlo otras razones que se expondrán a continuación. Fundamentos de Derecho y calificación. Vistos los artículos 1, 3, 6, 18, 19, 19 bis, 20, 38, 40 y 83 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; 1216 del Código Civil; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que posteriormente se citarán, la registradora que suscribe ha resuelto no proceder a la inscripción del referido documento por los defectos que se detallan a continuación: 1. No haberse obtenido sentencia firme en procedimiento entablado contra la titular registral. Como se ha puesto de manifiesto en los antecedentes de hecho, en la instancia presentada se pretende la cancelación de la inscripción de titularidad de la finca 56.554 practicada a favor de (...), alegando, en síntesis: que ha prescrito el plazo para la ejecución de la sentencia firme de 6 de febrero de 2008, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Úbeda, confirmada por sentencia de la sección segunda de la Audiencia Provincial de Jaén el 19 de junio del mismo año, en virtud de la cual se produjo la inscripción; la inacción del Ayuntamiento de Úbeda ante el requerimiento para la defensa de sus derechos efectuado por el presentante; y la existencia de una sentencia contradictoria que no se puso en conocimiento de este Registro de la Propiedad, dictada el día 26 de diciembre de 2006 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que

devino firme en el año 2010, por la que se condena al Ayuntamiento a la devolución de la finca, haciendo suyas la citada (...) las obras ejecutadas, con obligación por parte de la misma de abonar al Ayuntamiento el cincuenta por ciento del valor de dichas obras, obligación que ha sido incumplida y que, a juicio del presentante, determina que el Ayuntamiento es titular de una mitad indivisa de la finca. Con carácter previo, se ha de decir que este Registro de la Propiedad no puede entrar a valorar las cuestiones de hecho que plantea el presentante, pues no dispone de los medios adecuados para ello, cuales son la prescripción de la acción de ejecución de la sentencia de instancia, la actuación negligente o no del Ayuntamiento o la aparente contradicción entre las dos sentencias citadas. Todos estos aspectos son completamente ajenos al Registro de la Propiedad. Centrándonos en la pretensión del solicitante, es decir, la cancelación de la inscripción de dominio a favor de la Fundación, hay que poner de manifiesto lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. Dicho artículo consagra el principio de tracto sucesivo, corolario de los principios registrales de legitimación y salvaguarda jurisdiccional de los asientos registrales, los cuales impiden inscribir un título no otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria, por su parte, establece lo siguiente: “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:...d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente...”. De ello se deduce que la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra ellos. En el supuesto que nos ocupa, es de aplicación específica el artículo 83 de la Ley Hipotecaria, ya que la inscripción de dominio a favor de la Fundación se practicó en virtud de sentencia, para cuyo supuesto el citado artículo dispone: “Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación”. Por tanto, si el presentante entiende que debe cancelarse la inscripción a favor de la Fundación, debe instar la correspondiente demanda judicial. En este mismo sentido se pueden citar también los artículos 1, que establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud y 38 de la Ley Hipotecaria, que recoge el expresado principio de legitimación registral, que establece una presunción “iuris tantum” de exactitud de los pronunciamientos registrales a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, lo que implica, en consecuencia, el cierre del Registro a los títulos otorgados sin su consentimiento o en procedimientos seguidos contra persona distinta de dicho titular o sus herederos, así como las Resoluciones de la DGRN de 21 de agosto de 2009, 18 de febrero y 13 de julio de 2012, 10 de abril, 22 de junio y 16 de octubre de 2017, 3 de octubre de 2018 y 22 de febrero de 2019, entre otras. Defecto insubsanable. 2. No ser la instancia presentada título adecuado para provocar la práctica de un asiento registral. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”. Por su parte, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario establece lo siguiente: “Los registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral...”. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha declarado reiteradamente que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. El supuesto que nos ocupa es claramente uno de los casos en que no debió practicarse asiento de presentación, ya que la instancia presentada no es susceptible de provocar asiento registral alguno. Al haberse practicado, no obstante, dicho asiento de presentación debido a la entrada del documento en el Registro por el portal de entrada de documentos telemáticos, debe rechazarse, sin embargo, su reflejo registral por no reunir la instancia presentada los requisitos de titulación pública que exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, pueden citarse las Resoluciones de la DGRN de 17 de mayo y 4 de junio de 2018. Defecto insubsanable. 3. No acreditar el solicitante el interés legítimo en virtud de la cual actúa. El artículo 6 de la Ley Hipotecaria dispone: “La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho; b) Por el que lo transmita; c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir; d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos”. A ello hay que añadir lo dispuesto en el transcrito primer párrafo del artículo 40 de la Ley Hipotecaria que dispone que la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto. Independientemente de lo dispuesto en la legislación de régimen local en cuanto a la legitimación que pudiera corresponder al solicitante para requerir al Ayuntamiento el ejercicio de las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos, es lo cierto que en el Registro de la Propiedad debe prevalecer la regulación especial contenida en la Ley Hipotecaria, no habiéndose acreditado por el solicitante el interés en virtud del cual se considera legitimado para pedir la cancelación de la inscripción ni la representación que ostenta de alguna de las personas interesadas. Defecto subsanable. 4. No acompañarse originales de los documentos complementarios acompañados para fundamentar la petición del solicitante. Como complementarios a la instancia presentada, se acompañan fotocopias de diversos documentos, tales como las sentencias de la Audiencia Provincial de Jaén, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía o informes del Ayuntamiento de Úbeda. Como se ha puesto de manifiesto en el apartado 2 de esta nota de calificación, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en base al principio de titulación pública o auténtica recogido en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, condición que no reúnen, al no cumplir los requisitos exigidos al efecto por el artículo 1216 del Código Civil, las simples fotocopias. Al respecto, cabe citar las Resoluciones de la DGRN de 19 de julio de 2007, 10 de noviembre de 2008, 15 de julio de 2009 y 28 de agosto de 2013, entre otras. Defecto subsanable. Recursos y calificación sustitutoria. Contra esta nota

de calificación (...). Úbeda, a 11 de junio de 2019 La Registradora (firma ilegible) Pilar Ramos Agustino.» III Contra la anterior nota de calificación, don F. S. F. interpuso recurso el día 12 de julio de 2019 en virtud de los siguientes argumentos: «Manifiestar mi desacuerdo con la denegación no ya de la calificación sino con la total negativa del Registro a efectuar ninguna diligencia y es más, intentando retrotraerse a que el asiento de presentación no debió efectuarse. Expresa literalmente lo siguiente: “La inscripción cuya cancelación se pretende se practicó en base a un testimonio de la sentencia firme dictada el día 6 de febrero de 2008 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Úbeda, por la que se declaraba el pleno dominio de la Fundación (...) sobre la citada finca registral 56.554 y se ordenaba la cancelación de las inscripciones primera de inmatriculación y segunda de declaración de obra nueva sobre dicha finca a favor del Ayuntamiento. La cancelación pretendida no puede llevarse a cabo, ya que, al haberse practicado la inscripción de dominio cuya cancelación se pretende en virtud de sentencia, no se ha obtenido otra sentencia firme en procedimiento entablado contra la titular registral, la citada Fundación, aparte de impedirlo otras razones que se expondrán a continuación.” Con total puntualidad se procede a la inscripción del título que representa una resolución judicial, que no solo destroza el sagrado principio de igualdad entre la realidad física con la jurídica, destrozando una descripción completamente exacta del inmueble, y reduciéndolo a una Casa Palacio en estado ruinoso, sin solicitar ni siquiera documentación que se establece en el art. 199 ni proceder al cumplimiento de la Sentencia, y que es obligación respetar la realidad física del inmueble inscrito. Siendo así que otra Sentencia de orden jurisdiccional contencioso-administrativo de fecha 26 de diciembre de 2006, firme y definitiva, con el mismo valor de obligar que la anterior, no merece para la Registradora ningún merecimiento ni obligación de acatamiento, simplemente por el hecho de que enlaza el principio del tracto sucesivo con el que debe haber una Sentencia posterior a la inscrita para que existe obligación de cancelación. Estos aspectos aparentemente formales en ningún modo justifican el incumplimiento de valores supremos del ordenamiento jurídico, la ejecutividad de las resoluciones judiciales sin que ningún obstáculo pueda poner ninguna autoridad o persona a su cumplimiento. Principio consagrado en la Ley Orgánica del Poder Judicial en su artículo 18, y fundamento del Estado de Derecho, así el artículo 118 de la Constitución. Y así en los artículos 103 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. El art. 103.4 establece lo siguiente: Artículo 103. 4. Serán nulos de pleno derecho los actos y disposiciones contrarios a los pronunciamientos de las sentencias, que se dicten con la finalidad de eludir su cumplimiento. Con esta resolución del Registro se trata de eludir el cumplimiento de una sentencia judicial. Dado que todo el problema proviene de la ocultación y reserva de la Fundación a la hora de presentar en el Registro la Sentencia que le conviene a los efectos de que el Convenio administrativo con el que se exonera del pago de ninguna deuda con el Ayuntamiento y que le otorga además todo el dominio sin reserva es la que exhibe, ocultando al Registrador la otra. No solamente la Fundación sino el propio Ayuntamiento de Úbeda de forma que todo se configure a su medida para el Convenio pues según la titularidad que destroza la Sentencia de 2008, correspondía al Ayuntamiento, no siendo viable que el mismo propietario registral se permute a sí mismo, inscripción de sentencia que remite a un inmueble propiedad de la Fundación que no coincide con el descrito en el texto del Convenio, en su realidad física, por lo que afecta a la validez del mismo, en cuanto que no se depura la situación física y jurídica del bien objeto de permuta, con relación al Registro de la Propiedad conforme obliga la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, (art. 16.1.a) y conforme a la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y el mismo derecho privado, Código Civil. Entra en juego aquí que esta finca es objeto de un Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Úbeda (Jaén) y la Fundación (...) que como trasfondo es un documento que va a servir para eludir el pago de las cantidades que esta debe al Ayuntamiento en virtud de Sentencia judicial como se desprende del informe del letrado municipal (que ya se aportó) y del Arquitecto municipal, que se adjunta, así como el Convenio, no solo eso sino además obliga al Ayuntamiento al desembolso de unas inversiones considerables en este inmueble, que es el objeto de la controversia. En primer lugar establecer el ánimo de no valorar ni siquiera la calificación basándose en una pasividad asentada sobre normas hipotecarias buscadas al acomodo de no tocar para nada el asiento practicado a favor de la Fundación con fecha 25 de marzo de 2019, que se efectúa en base a una Sentencia judicial. Por la misma razón, no entendemos como otra Sentencia judicial que contraviene notablemente a la anterior y que igualmente tiene efectos jurídico-reales evidentes obtiene una negativa total a su acceso al Registro, en tanto, que pondría de relieve la deuda que esta mantiene con el Ayuntamiento y la incapacidad para disponer de esta finca ante un convenio con el propio Ayuntamiento, en tanto que se confundirían los derechos y obligaciones de una parte y otra por coincidir al menos parcialmente la titularidad de la finca, o la restricción sobre el total dominio de la misma no pudiéndose salvar la Fundación de al menos pagar las cantidades adeudadas al Ayuntamiento. Contestaremos a los 4 motivos de denegación manifestados en la notificación enviada. 1. No haberse obtenido sentencia firme en procedimiento entablado contra la titular registral. La finalidad de este argumento no es otro que justificar la denegación en base a que al no ser la sentencia aportada posterior a la ya inscrita, enlaza con el principio registral del tracto sucesivo. La Sentencia de orden jurisdiccional contencioso-administrativo de fecha 26 de diciembre de 2006, firme y definitiva, con el mismo valor de obligar que la anterior, no merece para el Registro ningún merecimiento ni obligación de acatamiento, simplemente por el hecho de que enlaza el principio del tracto sucesivo con el que debe haber una Sentencia posterior a la inscrita para que existe obligación de cancelación. Existen dos sentencias firmes de dos órdenes jurisdiccionales diferentes el civil y el contencioso-administrativo, y en el orden civil, en los fundamentos de derecho de la Sentencia del Juzgado de primera instancia e instrucción número 2 de Úbeda confirmada por la Audiencia Provincial, se adujo de contrario por el Ayuntamiento de Úbeda y su defensa letrada la existencia de la resolución judicial del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, la Sentencia de 26 de diciembre de 2006, los efectos de la cosa juzgada, la litispendencia e incluso como cuestión previa incidental de prejudicialidad quedando por la jurisdicción civil y por las instancias judiciales antedichas completamente desechados dichos argumentos, y tomando la resolución hasta su últimas consecuencias sin tener en cuenta los posibles efectos antitéticos y no plenos de dos sentencias firmes con incidencia jurídico-real sobre el bien objeto de la litis cual es la finca registral 56554. Siendo esclarecedor el párrafo 4 y 5 del Fundamento Segundo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén de fecha 19 de junio de 2008, núm.172 dentro del recurso 183/2008 que reduce los posibles efectos antitéticos y no plenos de los pronunciamientos de ambos órdenes jurisdiccionales: “Al margen, de que además, el agotamiento de las instancias en el orden jurisdiccional contencioso administrativo, supone la existencia no ya de litispendencia sino de cosa juzgada, y tal como se plantea el motivo del recurso, en el que se habla de que lo lógico es que los procedimientos se ventilaran de forma escalonada, esto es, como si se hubiera propuesto una cuestión prejudicial, supondría que aquella sentencia, la dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, al ser firme, resultaría vinculante produciendo el efecto positivo de la cosa juzgada, (art. 222.4 de la LEC), esto es, impidiendo que en el presente pleito se falle de forma contradictoria o distinta al anterior, lo que en definitiva supondría la estimación del

último pedimento de la demanda, pues la sentencia dictada en el procedimiento contencioso administrativo declara resuelto el convenio de cesión del uso que se formalizó en fecha 12 de febrero de 1986, y condena al Ayuntamiento a la devolución del inmueble haciendo la Fundación suyas las obras realizadas en el Palacio con obligación de abonar el 50% de su valor; lo que haría contradictorio dicho fallo con la desestimación de la presente demanda. Y, finalmente, sólo resta decir al respecto, que en todo caso sólo el último de los pedimentos de la demanda, la puesta a disposición del Palacio objeto del pleito, tendría relación con la cuestión ventilada en el proceso contencioso administrativo, sin que al día de la fecha, ya resuelto el mismo, produzca otro efecto que el referido sobre la eficacia positiva de la cosa juzgada.” Es por ello, que la obligación de pago del 50% del valor de las obras realizadas previa a la devolución del inmueble, no entra dentro de la eficacia positiva cosa juzgada, que impida entrar a juzgar en este procedimiento civil, lo que quiere decir que reconoce los efectos de dicha Sentencia en ese aspecto, independientemente de lo que se ventila en el procedimiento judicial civil, y por tanto tiene fuerza de obligar en cuanto al pago debido y al que se condena a la Fundación en el procedimiento contencioso 1925/2000 sin que se entre en enjuiciar dicho pronunciamiento en el proceso civil. Abundando en lo anterior, no es exigible según la LH y el RH la firmeza de la sentencia, para ser título inscribible, y solo se determina vía Resoluciones de la DGN, como veremos. Partimos de dos Sentencias: – la Sentencia de 26 de diciembre de 2006 del TSJA orden jurisdiccional contencioso-administrativo [sic] Procedimiento 1925/2000 es firme y definitiva, estando pendiente de ejecución. Dicha Sentencia fue recurrida en casación al Tribunal Supremo siendo inadmitido el recurso por auto de 19 de diciembre de 2007. Posteriormente fue recurrida al Tribunal Constitucional donde igualmente fue inadmitida con fecha 4 de marzo de 2009 quedando pues firme. Fallo: Resolución del convenio de cesión del uso que se formalizó en fecha 12 de febrero de 1986, y condena al Ayuntamiento a la devolución del inmueble haciendo la Fundación suyas las obras realizadas en el Palacio con obligación de abonar el 50% de su valor. Por tanto es una Sentencia con efectos jurídico-reales entre el Ayuntamiento de Úbeda y la Fundación sobre el objeto del inmueble finca registral 56554. – Sentencia de 6 de febrero de 2008, recaída en Juicio Ordinario, seguidos en primera instancia con el número 257/2005, por el Juzgado de Primera Instancia n.º Dos de Úbeda, rollo de apelación de esta Audiencia número 183/2008, de la Audiencia Provincial de fecha 19 de junio de 2008 siendo recurrida al Tribunal Supremo en casación, recayendo Auto de inadmisión de 26 de enero de 2010, que declara firme la sentencia. Siendo así que es firme con posterioridad a la anterior. “Fallo: Declara el Pleno dominio de la Fundación (...) sobre la (...), declarando en consecuencia la nulidad de la escritura pública de obra nueva otorgada el 22 de julio de 2003 por el Excmo Ayuntamiento de Úbeda y autorizada por el Notario D. Pedro Fémina Gost, en cuyo protocolo obre con el número 1530, ordenando asimismo la cancelación de la inscripción 1.ª de inmatriculación, de (...), como finca número 56.554, en el Registro de la Propiedad de Úbeda, practicada el 13 de junio de 2003, así como la inscripción de obra nueva, y cualesquiera otras posteriores de traigan causa de la misma, condenando al Excmo Ayuntamiento a estar y pasar por dichos pronunciamientos, absteniéndose de realizar ningún acto posesorio en la finca, dejándola libre y expedita a disposición de la Fundación.” Por tanto es una Sentencia igualmente con efectos jurídico-reales entre el Ayuntamiento de Úbeda y la Fundación sobre el objeto del inmueble finca registral 56554, y tal y como se manifiesta en la propia sentencia los efectos de la anterior sentencia y procedimiento en cuanto al pago del 50% no entra a valorar en este procedimiento por entender que no es objeto del mismo, coincidiendo en cuando a los efectos de la cosa juzgada tan solo en los temas de supondría que aquella sentencia, la dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, al ser firme, resultaría vinculante produciendo el efecto positivo de la cosa juzgada, (art. 222.4 de la LEC), Y, finalmente, sólo resta decir al respecto, que en todo caso sólo el último de los pedimentos de la demanda, la puesta a disposición del Palacio objeto del pleito, tendría relación con la cuestión ventilada en el proceso contencioso administrativo, sin que al día de la fecha, ya resuelto el mismo, produzca otro efecto que el referido sobre la eficacia positiva de la cosa juzgada, dejando intacto y no relacionado con este pleito el pago de la cantidad. Es decir la posesión es de la Fundación y el dominio pero sujeto a la carga de dicho pago en cuanto al edificio. No es culpa de nadie que las sentencias no aclaren la posible incongruencia existente ni la concordancia exacta, la interpretación se abre paso, siendo así que nadie pide aclaración de sentencia ni en vía de ejecución se aclara nada, ni tampoco el palacio es poseído por la Fundación en forma de ocupación o uso. Como informa el Letrado Consistorial y el Arquitecto municipal el Convenio urbanístico pretende ser presentado en el TSJA como convenio extrajudicial que permita la condonación de la deuda monetaria una vez homologado por dicho Tribunal. Por ello no interesa traer al Registro esta Sentencia, anterior a la que se ha inscrito. 2. No ser la instancia presentada título adecuado para provocar la práctica de un asiento registral. Es así como el tracto sucesivo se rompe cuando se invierte el orden de títulos judiciales a inscribir, inscribiendo la Sentencia firme más reciente a la más antigua, en firmeza, y además en incidente de ejecución de la misma. Puesto que la ejecución de la Sentencia del TSJA se inicia en Febrero de 2014, mientras que la ejecución de la Sentencia de la Audiencia Provincial en vía civil, se inicia en marzo de 2019, pasado el plazo establecido de 5 años para la ejecución de las sentencias. Ni el Ayuntamiento ni la Fundación han traído al Registro la Sentencia del TSJA, anterior en firmeza a la de la Audiencia Provincial y que impone una carga o gravamen susceptible de inscripción. Cuando dice que “La cancelación pretendida no puede llevarse a cabo, ya que, al haberse practicado la inscripción de dominio cuya cancelación se pretende en virtud de sentencia, no se ha obtenido otra sentencia firme en procedimiento entablado contra la titular registral” es justo que la titular ha traído al Registro la sentencia subsecuente no la anterior, a fin de ocultar el débito al Ayuntamiento, del 50%, que sería una carga que levitaría sobre cualquier tráfico jurídico de la finca. El Registro por tanto invierte los términos, al inscribir una sentencia posterior sobre otra anterior, en primera instancia y en la firmeza adquirida, aun viendo su reflejo en la Sentencia inscrita, donde se analiza los efectos de la Sentencia del TSJA. Y la Sentencia judicial aportada expresa claramente la existencia de otra que obliga al pago de unas cantidades a cambio de la total propiedad de lo construido y lo omite. Es decir que existe un fallo al calificar las formas extrínsecas de esta Sentencia. Dice el escrito así: “Con carácter previo, se ha de decir que este Registro de la Propiedad no puede entrar a valorar las cuestiones de hecho que plantea el presentante, pues no dispone de los medios adecuados para ello, cuales son la prescripción de la acción de ejecución de la sentencia de instancia, la actuación negligente o no del Ayuntamiento o la aparente contradicción entre las dos sentencias citadas. Todos estos aspectos son completamente ajenos al Registro de la Propiedad.” No siendo esto una afirmación en la línea de las obligaciones registrales en tanto a que dicha argumentación se le opone con facilidad una extensa actividad de depuración técnico-jurídica de la misma; en tanto que a esto hay que anteponer dos importantes artículos: Artículo 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. Es claro que la Ley somete a ese control a todo tipo de documentos con total independencia de cuál sea su

origen, ya sea de procedencia notarial, ya judicial, pero también que esa función no puede extenderse sino al ámbito en que expresamente se dispone, sin que quepa una interpretación extensiva, pero lo que pretende el Registro es eludir la norma completamente. En primer lugar lo dispuesto en los art. 28 y art. 39 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, ambos de carácter básico para todas las Administraciones Públicas incluida la local. Artículo 39. Promoción de la inscripción. Los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda. Por tanto no tan deprisa a la hora de desdeñar una resolución judicial que atañe a bienes de dominio público de la Administración Pública, cuando es justo al revés la obligación que atañe a Registro. Las diligencias para con el Ayuntamiento de Úbeda no constan efectuadas ni alegadas en la contestación. En cuanto al artículo 18 LH que dice: que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, merece extenderse por cuanto el Registro en su resolución pasa por alto esta obligación: Con mucha dificultad se explica que el Registrador pueda, en esa labor de calificación, denegar el acceso al Registro de aquellos documentos que tienen un origen judicial porque si por un lado todos tienen la obligación de cumplir los mandatos judiciales, hasta el punto de constituir delito la negativa de todo funcionario público, por otro no puede permitirse que documentos que no se atemperan a las exigencias del Registro puedan acceder al mismo lo que sucede cuando lo que se ha de inscribir es un mandamiento emitido por un Juez o Tribunal que emana de una resolución dictada en el seno de un procedimiento. Con más dificultad aún se explica que ni siquiera pretenda aceptar ni el asiento de presentación: con ello el dominio público carece de ninguna protección registral. En este caso el Registrador solo puede controlar si el documento cumple con las exigencias formales extrínsecas, la competencia del Juez o Tribunal que dicta el mandamiento, si se trata de una cancelación, cuando no coincide con quien ordenó una previa anotación o inscripción, y la congruencia entre el procedimiento y el contenido del documento, esto es, que si el procedimiento se ha seguido en reconocimiento de un derecho real el mandamiento no ordene una anotación que afecte a un derecho real distinto del que fue debatido en el procedimiento; el ejemplo claro es que se haya demandado el reconocimiento del derecho de propiedad, se pida la cancelación de todas las inscripciones que contradigan ese derecho y sin embargo luego se ordene la cancelación de un derecho de usufructo reconocido a un tercero. Entendemos que verificar la caducidad de la acción para dar cumplimiento a la sentencia de 6 de febrero de 2008, recaída en Juicio Ordinario, seguidos en primera instancia con el número 257/2005, por el Juzgado de Primera Instancia n.º Dos de Úbeda, rollo de apelación de esta Audiencia número 183/2008. de la Audiencia Provincial de fecha 19 de junio de 2008 siendo recurrida al Tribunal Supremo en casación, recayendo Auto de inadmisión de 26 de enero de 2010, que declara firme la sentencia si atañe a la obligación del Registro Del artículo 18 LH que dice: que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en tanto que en la solicitud presentada el día 21 de mayo de 2019 se pretendía: – Estimar la cancelación de la inscripción de la titularidad a favor de la Fundación (...) de 25 de marzo de 2019, en tanto que la acción para dar cumplimiento a la Sentencia, ha caducado. Asimismo, no refleja para nada la realidad física del inmueble, en tanto que el mismo está con la construcción que se reflejaba en la obra nueva inscrita por el Ayuntamiento en 2003, mostrándonos la situación anterior de situación de ruina. – Se inscriban los efectos de la Sentencia del TSJA de Granada en cuanto a que no habiéndose producido el pago del 50%, no tiene la propiedad de la finca y de la construcción, sobre todo, sobre lo que pese por tanto un indiviso y una condición suspensiva como carga o gravamen que pesa sobre la finca en tanto a que sin el pago del 50% del coste de la obra, no adquiere el pleno dominio. Cuando en el ejercicio de la función de calificación el Registrador deniega el acceso al Registro de un mandamiento judicial, por adolecer de alguno de los defectos que lo impidan, no solo no está asumiendo funciones jurisdiccionales que no le son propias, por la vía de dejar sin efecto lo acordado, sino que está permitiendo que ese mandato pueda ser cumplido en los términos que resulten y que no pueden ser otros que los registrales. La razón de ello es doble, por un lado el Juez se pronuncia sobre un conflicto Ínter partes, sin otra trascendencia que la limitada a quienes fueron oídos en la causa, en tanto que el Registrador asume un función erga omnes, la función de publicidad que el Registro cumple se manifiesta también frente a quienes no fueron parte en el procedimiento y que no pueden, por ello, verse afectados por la resolución en virtud de la cual se expide el mandamiento, en este caso las partes contendientes son las mismas: Ayuntamiento y Fundación. Pero la persona jurídica Ayuntamiento además viene revestida de una personalidad jurídico-pública que le otorga unas potestades exorbitantes para con su propio patrimonio (autotutela administrativa) y que se exacerban cuando son bienes de dominio público, que tiene obligación de proteger, defender y custodiar, conforme al artículo 28 de la LPAP: Artículo 28. Extensión. Las Administraciones públicas están obligadas a proteger y defender su patrimonio. A tal fin, protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procurarán su inscripción registral, y ejercerán las potestades administrativas y acciones judiciales que sean procedentes para ello. Además en tanto que la realidad registral es dinámica, y puede cambiar a lo largo del tiempo, en el procedimiento se produce una ficción de inmutabilidad de la situación jurídica objeto del mismo y puede suceder que el resultado que haya de darse a la cuestión debatida sea correcta para la situación registral existente en el momento en que se presentó la demanda, pero haya variado de forma notable cuando se tenga que proceder al cumplimiento de lo resuelto. Si durante la sustanciación del procedimiento han aparecido terceros que, de acuerdo con los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, han de ser protegidos en su derecho la inscripción o anotación de una resolución judicial que no haya tenido en cuenta, porque no ha sido posible, esa nueva situación además de hacer perder toda su eficacia a los indicados preceptos, que son sin duda los que de modo más vigoroso protegen el tráfico inmobiliario, sitúa al tercero en trance de perder su derecho sin darle ocasión de que se pueda defender. Y esa situación no puede corregirse con la posibilidad procesal de llamar al tercero al procedimiento primero porque no en todas las ocasiones se tendrá conocimiento de su existencia y en segundo lugar porque la parte a quien pueda perjudicar esa entrada y tenga conocimiento de que el tercero existe pueda no comunicarlo al Juzgado. En tales casos la única vía para la protección de los derechos de los terceros es la calificación del Registrador. Ni que decir tiene que la función de calificación de los títulos judiciales no puede alcanzar a que el Registrador examine y decida el acierto o desacierto en la fundamentación jurídica de la resolución judicial. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha ampliado el control de legalidad registral de los documentos judiciales mediante la exigencia de que se haga constar la firmeza de la resolución en virtud de la cual se acuerda. Ni el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ni el artículo 100 de su Reglamento ni tampoco el artículo 100 de la Ley, referido a las cancelaciones de inscripciones o anotaciones dicen nada acerca de que la resolución judicial tenga que ser firme. Si el ordenamiento procesal concede efectos a una resolución no firme, haciéndola ejecutoria sin perjuicio de que pueda ser dejado sin efecto por la estimación de un ulterior recurso, el Registrador no deberá denegar el

acceso al Registro puesto que el concepto de firmeza es de naturaleza procesal y no de carácter registral, no nace del Registro, ni de sus normas ni de sus principios por lo que no puede decirse que vaya en contra de los mismos. Otra cuestión que se suscita en la práctica es la forma o manera en que se han de expresar las resoluciones judiciales a la hora de indicar el cumplimiento de las condiciones procesales que luego tienen trascendencia registral. Igualmente en el art. 28 de la misma LPAP. Artículo 28. Extensión. Las Administraciones públicas están obligadas a proteger y defender su patrimonio. A tal fin, protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procurarán su inscripción registral, y ejercerán las potestades administrativas y acciones judiciales que sean procedentes para ello. El dominio público local goza de la máxima protección jurídica puesto que la Entidad Local debe administrar lo que es común de todos y además está afecto a un uso o servicio público, no olvidemos que en ese (...) lo que está construido es una sede para (...), y la tremenda inversión efectuada. Siendo ello así que la ley concede como hemos dicho a dichos bienes las notas de inembargabilidad, imprescriptibilidad, son inalienables, y no están sujetos a tributo alguno, de acuerdo con la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, concediendo al Ayuntamiento la potestad de autotutela para la protección de los mismos mediante las potestades de investigación, deslinde, recuperación de oficio y desahucio. En tanto que las decisiones sobre este bien provienen de sentencias judiciales, aun afectando a este tipo de bien, es necesario acatarlas pero con la máxima pulcritud y rectitud acertando a interpretar lo necesario para que ni un ápice del dominio público se vea afectada, o su transformación a metálico. Por el tracto sucesivo que se argumenta inexistente en la pretensión de inscripción de esta Sentencia hemos de volver a incidir en lo siguiente: La Sentencia del TSJA deviene firme con anterioridad a la del TSJA y asimismo su ejecución, su proceso judicial ejecutorio que se inicia en 2014. El tracto sucesivo nos habla del encadenamiento perfecto entre los distintos asientos del Registro de la propiedad; de manera tal, que toda transmisión o acto de disposición surja claramente de la voluntad del titular en el momento de efectuarse. Aquel principio registral por virtud del cual se exige que el historial jurídico de cada finca figure en el Registro sin solución de continuidad. Lo recoge el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. El principio de tracto sucesivo o de previa inscripción exige que cada acto dispositivo se verifique en un asiento independiente y que el acto que pretenda inscribirse derive de otro previamente inscrito, de tal manera que el Registro refleje las transmisiones en perfecta sucesión. La continuidad sin interrupción en la titularidad registral determina que todos los actos relativos a una misma finca consten en el Registro y éste exprese la realidad jurídica. El tracto sucesivo consiste en un encadenamiento de las sucesivas transmisiones del dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoye en la anterior. En tanto que los sujetos intervinientes no dispone de la cosa por voluntad o de forma contractual, sino por títulos judiciales ante los desacuerdos o incumplimientos contractuales previos sobre cesiones o donaciones que no están inscritas tampoco. Difícilmente puede hablarse de tracto sucesivo cuando realmente proviene de resoluciones judiciales, pero aun así, existen dos con trascendencia jurídico-real, puesto que la del TSJA ya habla de vuelta a la propiedad de la (...) del inmueble con la carga de pago del 50% del coste de lo construido, evidente título inscribible, y anterior a la Sentencia de la Audiencia Provincial, que anula la inscripción anterior a nombre del Ayuntamiento de Úbeda y deja viva la anterior a esta, tal y cual está sin ajustarla a la realidad. La máxima del tracto sucesivo lo representa el art. 20 de la LH artículo 20. Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. No siendo en este caso persona distinta sino que en ambas sentencias no se discute la titularidad de la Fundación, que es cosa juzgada de una para otra, y así una reconoce ponerlo y otra confirma ponerlo siendo anterior el derecho de pago que la otra no entorpece al entender que no entra en esa litis, si lo anterior. El tracto sucesivo, debería seguirse inscribiendo la primera antes que la segunda pues van encadenándose derechos desde el Ayuntamiento de Úbeda hacia la Fundación en virtud de sentencias, siendo así que no hay cosa juzgada en el asunto como hemos visto antes de en cuanto a la Sentencia de la Audiencia Provincial: “Siendo esclarecedor el párrafo 4 y 5 del Fundamento Segundo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén de fecha 19 de junio de 2008, núm.172 dentro del recurso 183/2008 que reduce los posibles efectos antitéticos y no plenos de los pronunciamientos de ambos órdenes jurisdiccionales” (...) “Es por ello, que la obligación de pago del 50% del valor de las obras realizadas previa a la devolución del inmueble, no entra dentro de la eficacia positiva cosa juzgada, que impida entrar a juzgar en este procedimiento civil, lo que quiere decir que reconoce los efectos de dicha Sentencia en ese aspecto, independientemente de lo que se ventila en el procedimiento judicial civil, y por tanto tiene fuerza de obligar en cuanto al pago debido y al que se condena a la Fundación en el procedimiento contencioso 1925/2000 sin que se entre en enjuiciar dicho pronunciamiento en el proceso civil.” Por cuanto en ambas Sentencias se pone de manifiesto la transferencia de facultades dominicales a favor de la misma persona, Fundación (...), en la más antigua: Y sin embargo, no puede alegar desconocimiento el Registro de la existencia de otra sentencia y otro proceso judicial cuando en la Sentencia del Juzgado núm.2 de Úbeda se especifica claramente su existencia y el fallo de la misma y sin embargo, no se tuvo en cuenta en la resolución judicial, como hemos dicho. Por tanto, no siendo el error de la ocultación de esta sentencia por los promotores de la inscripción registral de la Sentencia, que se hace fuera de todo plazo para la ejecución de sentencias como dijimos en el escrito inicial plazo de 5 años desde que quedó firme, sino de la propia actuación del Registro al no advertir estos hechos. Se pide la modificación y luego habla de cancelación, del tono de las palabras no debe derivarse el verdadero sentido que el lego quiere darle a lo que expresa, y esta inexactitud no debe llevar sin más al rechazo de lo solicitado, en tanto que lo que se pone de relieve es que algo no está bien en la inscripción registral pues lo que importa es que no aparece la obligación carga que pesa sobre el dominio de la fundación que incluso puede establecerse como condición suspensiva o situación de condominio, pues el pago del 50% condiciona en la Sentencia del TSJA la transferencia de propiedad, y esto va en perjuicio de una Administración pública y de la administración de su dominio público. 3. No acreditar el solicitante el interés legítimo en virtud de la cual actúa. Ya se expresó en el escrito presentado el 21 de mayo de 2019 cuál es el interés legítimo que ostento para actuar que no es otro que el que me confiere una norma básica de carácter legal del Estado y otra de la Comunidad Autónoma. Por la presente conforme al art.72.3 de la Ley 7/99 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que dispone: Artículo 12. Obligación del ejercicio de acciones. 1. Las entidades locales están obligadas a ejercitar las acciones e interponer los recursos, de cualquier carácter, que sean precisos y procedentes para la adecuada defensa de sus bienes y derechos. 2. La competencia recae en el pleno de la entidad, a excepción de los que sean urgentes, que serán ejercidas por el presidente, que deberá dar cuenta al pleno en la primera sesión que celebre. 3. De acuerdo con lo que establece el artículo 68 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, cualquier vecino que se encuentre en pleno uso de sus derechos podrá requerir a la entidad interesada para que ejercite las acciones y recursos citados en este artículo. Este requerimiento

suspenderá por treinta días hábiles el plazo para el ejercicio de la acción. 4. Si en el plazo indicado la entidad local no acuerda ejercer las acciones solicitadas, los vecinos podrán subrogarse, ejerciéndolas en nombre e interés de aquella. En tanto que se regula por norma con rango de ley una acción pública para defensa de los bienes municipales a favor del vecino, siendo así que estoy legitimado para esta acción y cualesquiera otras que fueran menester, como también viene regulado en el art.68 de la Ley 7/85, norma básica en todo el Estado: Artículo 68. 1. Las Entidades locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos. 2. Cualquier vecino que se hallare en pleno goce de sus derechos civiles y políticos podrá requerir su ejercicio a la Entidad interesada. Este requerimiento, del que se dará conocimiento a quienes pudiesen resultar afectados por las correspondientes acciones, suspenderá el plazo para el ejercicio de las mismas por un término de treinta días hábiles. 3. Si en el plazo de esos treinta días la entidad no acordara el ejercicio de las acciones solicitadas, los vecinos podrán ejercitar dicha acción en nombre e interés de la Entidad local. Siendo así que con fecha 3 de marzo de 2019 presenté escrito en la sede electrónica en que requiero a la Entidad Local Ayuntamiento de Úbeda para que ejerza sus derechos y acciones pertinentes a fin de defender la propiedad del bien finca registral número 56554 (...) por cuanto aparece en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento de forma que se den por canceladas las anotaciones por pasado el plazo de las mismas, Manifestando en el mismo lo siguiente: "Todo ello en tanto que no se ha hecho [sic] efectiva la ejecución de la sentencia de la Audiencia Provincial de fecha 19 de junio de 2008 recurso 183/2008 ni la del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 26 de diciembre de 2006 dentro del recurso 1925/2000 habiendo prescrito el plazo para su ejecución y por tanto deviniendo definitiva la inscripción registral a favor del Ayuntamiento se inste la misma, en tanto que transcurrido un mes desde la presente sin ejercitar ninguna acción el solicitante puede subrogarse en la acción del municipio en nombre e interés del mismo." De dichos escritos y de la contestación de la Alcaldía negándose a ejercer ninguna acción en aras a reivindicar esos derechos para el Ayuntamiento, deviene la legitimación que interesa a estos efectos según la ley, configurada como acción pública, y lo es según la LBRL art. 68: 1. Las entidades locales están obligadas a ejercitar las acciones e interponer los recursos, de cualquier carácter, que sean precisos y procedentes para la adecuada defensa de sus bienes y derechos. Pues en ese mismo derecho ilimitado queda subrogado el vecino en este caso yo, para ejercerlas, sean las que sean "de cualquier carácter" y por tanto no excluye el ejercicio del derecho ante el Registro pues la misma Ley Hipotecaria establece: El art. 6 de la LH establece lo siguiente: La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho. b) Por el que lo transmita. c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos. Por lo tanto, existen terceros ajenos a los intervinientes transmitente o adquirente que justificando el interés tienen derecho a acceder al trámite en el Registro de la Propiedad. En este caso se trata de la defensa de un bien público, del dominio público inscrito en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento, con todas las características legales que dichos bienes conforman. Alegar que por Diligencia de Ordenación de la Letrada de Administración de Justicia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, se ha requerido a F. S. F., a personarse en el procedimiento 1925/2000, del que dimana la Sentencia de 26 de diciembre de 2006, que se encuentra en fase de ejecución pieza separada número 28.4/2014, en tanto que a dicho Tribunal y con exactamente los mismos argumentos presenté un escrito con el fin de poner en su conocimiento de que el Convenio no podía ser objeto de homologación por el TSJA pues faltaba al ordenamiento jurídico y al interés pública, por cuanto condonaba una deuda muy elevada a un obligado a su pago sin ninguna contraprestación a cambio. Para dicho Tribunal de Justicia esta legitimación de la Ley de Bases del Régimen Local y Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, ha bastado, previa audiencia a las partes Ayuntamiento y Fundación (...), para que sea parte en el proceso judicial y me persona en el mismo, sin haber sido parte en el mismo, y por tanto me personaré, estando dentro del plazo actualmente, con Abogado y Procurador. Si para un Tribunal Superior de Justicia es válida dicha legitimación, ¿cómo no lo es para el Registro de la Propiedad? 4. No acompañarse originales de los documentos complementarios acompañados para fundamentar la petición del solicitante. Este defecto que se esgrime para la no estimación de mi escrito manifiesta ser subsanable, y aquí debería proceder a haberse aplicado el art. 19 LH: Artículo 19. Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo cuarenta y dos en su número nueve, si se solicita expresamente. Como complementarios a la instancia presentada, se acompañan fotocopias de diversos documentos, tales como las sentencias de la Audiencia Provincial de Jaén, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía o informes del Ayuntamiento de Úbeda. Como se ha puesto de manifiesto en el apartado 2 de esta nota de calificación, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en base al principio de titulación pública o auténtica recogido en el citado artículo. En efecto, no es motivo para por sí mismo, denegar una inscripción. Ahora bien, está bien alegar que exigir esto, es lo que se llama en derecho una "prueba diabólica", exigir el original de sentencias a quien no ha sido parte, además en dos procedimientos judiciales y todos los documentos a que se hace referencia es un imposible, y lleva prácticamente a la inutilidad la acción. Los obstáculos en este aspecto deben ser proporcionales, dándole validez por ejemplo a documentos judiciales, que están numerados y foliados, o los documentos con firma electrónica, o sentencias que se descargan del CENDOJ, de fácil comprobación, no tiene ningún sentido llevar a un ciudadano a un imposible simplemente porque no sean los originales, cuando los mismos Tribunales han venido notificando documentos no originales sino testimonios de los mismos hasta la llegada de la firma electrónica. En todo caso, cuanto haya en el expediente judicial del TSJA, y como quiera que éste me ha dado la posibilidad de personarme, sí que podré obtener los documentos fehacientes de dicho Tribunal y a ello me comprometo, y los aportaré tan pronto los tenga en mi poder a este procedimiento. Conclusiones y consecuencias. Juega aquí por tanto a mi juicio la corrección de inexactitudes en tanto que de no lograr esta corrección, suprimiendo lo que no debe estar y añadiendo lo que debe estar podemos caer en el territorio de la nulidad. Aquí podemos hacer una distinción entre dos contrapuestas opiniones doctrinales: La opinión mayoritaria de la doctrina, según la cual es posible hablar de dos clases de nulidad de inscripción: - Nulidad formal (art. 30 LH: "Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 2 y 4 serán nulas si en ellas se omite o se expresa, con inexactitud sustancial, alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo 9, sin perjuicio de lo previsto en esta ley sobre rectificación de errores"). - Nulidad material (art. 33 LH: "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes"). La nulidad de inscripción, cuando ésta nace por defecto del asiento, y no de nulidad de inscripción, cuando ésta procede de un defecto del título (el asiento producirá todos sus efectos mientras no se corrija en vía judicial la inexactitud registral, al amparo del art. 1.3 LH. Más que una inscripción nula, tendríamos una inscripción inexacta, que facultará al verdadero titular del derecho a ejercitar la

acción de rectificación del Registro (art. 40 LH). En primer lugar los asientos practicados no se han seguido las formalidades del art.9 de la LH. La inexactitud registral que puede como hemos dicho entenderse como un vicio de nulidad se expresa en los siguientes artículos: Artículo 39. Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. Sin ánimo de prejuzgar la difícil labor registral, la LH si ofrece mecanismos amplios para la rectificación de inexactitudes, englobando el artículo 40 diversos supuestos en los que con poco esfuerzo interpretativo (obligación del Registro de actuar deduciendo de los aspectos extrínsecos de los títulos lo que proceda) podría inscribirse lo que una resolución judicial establece. No queremos con este elenco definir la actuación concreta sino la existencia de recursos legales para haber procedido a la inscripción sea por un motivo o por otro de los definidos en el art.40, en tanto que pacífica la legitimación del ahora recurrente actúa en vía subsidiaria de acción pública en sustitución del titular que es una Administración Pública (titular primigenio), y asimismo es aplicable el punto a) en cuanto al tracto sucesivo, de intrincada aplicación hablando de sentencias judiciales que se suceden, o del punto b) pues se extingue con estas sentencias derecho inscrito a favor del Ayuntamiento, o del punto d) en tanto que la inexactitud proviene de “otra causa” en que se requiere no ya el consentimiento del titular sino precisamente la resolución judicial que se aporta. Cuando expresa que “Por tanto, si el presentante entiende que debe cancelarse la inscripción a favor de la Fundación, debe instar la correspondiente demanda judicial.”, entendemos que proviene de no encajar el concepto de la legitimación [sic] con que se actúa puesto que dicha demanda judicial ya ha existido y en sustitución del Ayuntamiento en vía de acción pública de protección de los bienes e incluso en acción pública urbanística (existencia de Convenio urbanístico firmado) es como se actúa, no es necesario rebotar el tema al Juzgado pues viene de él. Lo que se pretende es que sea un Juzgado el que diga si procede atender la solicitud formulada por mí el 21 de mayo de 2019 y de que modo, pero no que no exista ya resolución judicial firma recaída en demanda entre las partes que es lo que se pretende inscribir en sus efectos. En conclusión, se recurre la resolución del Registro de la Propiedad notificada con fecha 12 de junio de 2019 por todos estos motivos ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia pidiendo se tenga por interpuesta en base al mismo petitum que la solicitud de fecha 21 de mayo de 2019. Asimismo, se solicita la anotación preventiva conforme al artículo 323 de la LH, ya que se entiende prorrogado el asiento de presentación conforme al art.323, sin que el mismo llegue a estar anulado, pese al intento y deseo expreso de incluso haber querido efectuar semejante arbitrariedad, anotación preventiva que hará constar que la inscripción existente se encuentra recurrida y por los motivos que lo está y demás disposiciones registrales que rijan tal anotación constando en todo caso la referencia a la Sentencia del TSJA dentro del procedimiento 1925/2000 en su fallo en cuanto a la obligación del pago del 50% del valor de lo construido como condición para la transmisión de la titularidad del edificio del Ayuntamiento a la Fundación (...). IV La registradora de la Propiedad emitió informe el día 6 de agosto de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos, 24 de la Constitución Española, 1, 3, 17, 18, 20, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 de la Ley Hipotecaria; 100, 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; 52 y 54 Ley de Enjuiciamiento Civil; 3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2015; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2006, 21 de marzo de 2006, 19 de julio de 2012, 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo y 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril y 9 de mayo de 2003, 2 de marzo, 14 y 28 de abril y 14 de noviembre de 2005, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio y 11 de julio de 2009, 20 de septiembre y 8 de noviembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 5 de mayo, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 20 de junio de 2016, 6 de junio de 2017 y 12 de enero, 15 de febrero, 14 y 23 de marzo, 17 de mayo y 12 de junio de 2018. 1. Se debate en este recurso la inscripción de una instancia privada en la que se solicita la cancelación de una inscripción de dominio sobre finca registral 56.554 del término municipal de Úbeda. Son hechos relevantes a los efectos de este expediente: – En el año 1986, una fundación realizó un convenio con el Ayuntamiento de Úbeda en virtud del cual cedía el inmueble gratuitamente por un plazo de 99 años a cambio de destinarlo a usos culturales y previa aprobación del proyecto de rehabilitación por parte de la fundación. – Ante los reiterados incumplimientos, así como la no atención de requerimientos de paralización de obras por no haberse conocido el proyecto en tiempo y forma, la fundación interpone recurso contencioso-administrativo solicitando la resolución del convenio. El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con fecha 26 de diciembre de 2006, dicta sentencia decretando la resolución del convenio, obligando al Ayuntamiento a devolver la finca y a la parte actora a costear la mitad de la edificación realizada durante la vigencia del convenio. – Posteriormente, la fundación interpone la correspondiente acción civil que da lugar a la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Úbeda de 6 de febrero de 2008, confirmada por la Audiencia Provincial que reconoce el dominio a la fundación y anula la obra nueva declarada por el Ayuntamiento. Presentado en el Registro testimonio de dicha sentencia firme se practicó la inscripción a nombre de la fundación. El recurrente, actuando en su propio nombre y derecho, presenta en el Registro una instancia privada firmada con un CSV, acompañada de fotocopias de las sentencias anteriormente mencionadas. Tres son las cuestiones fundamentales que se plantean en el recurso: a) falta de titulación suficiente; b) legitimación para recurrir, y c) no haber intervenido los titulares registrales para la cancelación de sus derechos. 2. Con carácter previo, conviene precisar si la instancia privada acompañada de las fotocopias de las sentencias referidas no debería haber sido, ni tan siquiera, objeto de presentación puesto que se trata de un documento privado que no puede provocar operación registral alguna y así lo reconoce la propia registradora. Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo (v.gr. Resolución de 12 de junio 2018), dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica

de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmariamente e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»). Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Esto, no obstante, el recurso no es el cauce hábil para recurrir contra los asientos ya practicados. Al respecto de tal cuestión debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas, la Resolución de 6 de junio de 2017), 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. Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguarda 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). 3. Debe analizarse el primer defecto recogido en la nota de calificación: falta de titulación suficiente. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 3 de marzo de 2010) que uno de los principios básicos de nuestro Derecho hipotecario es que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Esta exigencia de titulación auténtica derivada del principio de legalidad se proclama en el artículo 3 de la ley hipotecaria, «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», previéndose la instancia privada para supuestos excepcionales que no concurren en el presente expediente. Además, tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento, (cfr. artículos 14.3.º, 59.1.º y 156 de la Ley Hipotecaria y 70, 79, 81.d), 155, 208, 216 y 238 del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, procede confirmar la nota de calificación en este punto. 4. En segundo lugar, la registradora entiende que el recurrente no tiene legitimación para recurrir por no ser interesado. Sostiene el recurrente que mediante escrito de fecha 3 de marzo de 2019, requirió al Ayuntamiento para que interpusiera las acciones oportunas y ante su negativa se encuentra facultado para la defensa de un bien público, incluido en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento, por la Ley de Bienes de Entidades Locales de Andalucía y Ley de Bases de Régimen Local. Alega además que ha sido citado en la pieza separada que se sigue dimanante del proceso seguido ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el que se dictó la sentencia de 26 de diciembre de 2006. Dicha argumentación no puede sostenerse. El artículo 325 de la Ley Hipotecaria establece en su primer apartado que «estarán legitimados para interponer este recurso: a) La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran (...)». Pudiera pensarse que el presentante del documento, por el mero hecho de serlo, ostenta la representación para poder recurrir. El artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del registrador (artículo 322, de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el recurso, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción que recoge el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, con la expresamente exigida para interponer el recurso de los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria que exigirá un poder otorgado a tal efecto. En el presente expediente, el recurrente que no es la persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción ni ostenta su representación debidamente acreditada, manifiesta actuar en su propio nombre y derecho en la «defensa de un bien público», que no sólo es una manifestación imprecisa y no justificada (ver la reiteradísima doctrina de esta Dirección General en cuanto al requisito de «interés conocido» a efectos de la publicidad formal que deberá justificarse o acreditarse), sino que además, como reconoce el propio recurrente, se realiza en contra del criterio del Ayuntamiento que claramente manifestó su voluntad de no entablar recurso alguno. La constancia en el inventario municipal, que no deja de ser un registro administrativo, no tiene eficacia frente a los pronunciamientos judiciales y registrales. Por tanto, este Centro Directivo entiende que el recurrente no tiene legitimación para recurrir. 5. Por último, respecto de la necesidad de una sentencia contradictoria del asiento en cuestión en pleito seguido contra los titulares registrales no puede este Centro Directivo sino confirmar la nota de calificación en este punto. Alega el recurrente que la registradora inscribe el dominio a favor de la fundación en virtud de una sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de 6 de febrero de 2008, cuando existe una sentencia a su juicio contradictoria, emitida por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Andalucía en 2006 que nunca tuvo acceso al Registro. La regla general, recogida en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria en el que se consagra el principio de prioridad, es que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo y 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. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento». Pero este principio de prioridad no es absoluto y deberá conciliarse con los demás principios que informan el Derecho Hipotecario, y en particular con el principio de legalidad recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el principio de tracto sucesivo que establece el artículo 20 de la misma ley. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio

constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en las 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”. Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios». En conclusión, ha sido correcta la actuación de la registradora en este punto sin que puedan admitirse los argumentos de la parte recurrente de que desde el Registro se desconocen los pronunciamientos judiciales, es más, es que incluso habiéndose presentado con anterioridad la Sentencia de la Sala Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, ésta nunca hubiera podido producir asiento registral alguno. Dicho tribunal, es competente para decretar la resolución del convenio realizado con el Ayuntamiento, pero de conformidad con el artículo 3 de La Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 13 de julio de 1998: «No corresponden al orden jurisdiccional contencioso-administrativo: a) Las cuestiones expresamente atribuidas a los órdenes jurisdiccionales civil, penal y social, aunque estén relacionadas con la actividad de la Administración pública». Y en relación a las acciones declarativas de dominio de bienes inmuebles o derechos reales su conocimiento viene atribuido a los tribunales civiles, concretamente al del lugar donde radique la finca, siendo éste un supuesto de fuero imperativo según resulta de los artículos 52.1.1.º y 54 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trata, pues, de una acción que va dirigida a obtener la mera declaración de existencia de la titularidad dominical, sin impetrar la condena a la restitución de la cosa o las prestaciones que en su caso puedan corresponder en contrapartida. Como indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 2012, «su objeto se concreta en la verificación de la realidad del título, (en este caso la resolución del Convenio entre la Fundación y el Ayuntamiento reconocida en la sentencia del TSJ) lo que la hace especialmente indicada en los supuestos de perturbación sin despojo de la posesión, o de inquietación de la misma, así como en aquellos casos en los que se persigue integrar títulos incompletos o defectuosos de dominio, sobre todo en orden a su acceso al Registro de la Propiedad». Por tanto, la pretensión del recurrente de reclamar a la propiedad el pago de la mitad de la obra deberá ventilarse en el procedimiento oportuno y no hubiera podido evitar la inscripción de la resolución dictada por los tribunales civiles. 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 octubre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16383.pdf>

- R. 03-10-2019.- R.P. Hoyos.- **OBRA NUEVA: EL LIBRO DEL EDIFICIO SOLO ES NECESARIO PARA LOS DE VIVIENDAS, EN EXTREMADURA. OBRA NUEVA: LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN ES NECESARIA TAMBIÉN EN EDIFICIOS INDUSTRIALES, EN EXTREMADURA.** Se trata de una declaración de obra nueva terminada consistente en una nave industrial, y se debate sobre la necesidad de aportar el libro del edificio y la licencia de primera ocupación o utilización. En cuanto al libro, los arts. 202.3 y 9.a LH y 2 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, parecen exigirlo para toda clase de edificaciones, de viviendas o industriales; pero, dada la aplicación preferente las normas autonómicas, esa exigencia «deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso»; y el art. 2.1 D. 165/19.09.2006, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del libro del edificio en Extremadura, limita la exigencia de tal depósito a las edificaciones cuyo uso principal sea residencial vivienda. En cambio, en cuanto a la licencia de primera ocupación, exigible según el art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el art. 184.1 L. 15/14.12.2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, vigente en el momento de la autorización de la escritura y de su presentación en el Registro, exigía esa licencia para construcciones e instalaciones

de nueva planta, sin distinción. R. 03.10.2019 (Notario Carlos Arriola Garrote contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 3 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Hoyos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva. En el recurso interpuesto por don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Hoyos, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Hoyos, don Carlos Arriola Garrote, el día 21 de mayo de 2019, con el número 324 de protocolo, los cónyuges don I. C. G. y doña J. L. G. procedieron a declarar una obra nueva terminada consistente en una nave industrial sobre una finca de su titularidad. II Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Hoyos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha 21 de mayo de 2019, a las 14:38 h., se presenta por vía telemática en el Registro copia autorizada de escritura de obra nueva, autorizada por el Notario de Hoyos Don Carlos Arriola Garrote, con el número 324 de protocolo, y que causa el asiento 1574 del diario 62. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.º El art. 202 LH exige como requisito de inscripción de obras nuevas terminadas, la necesidad de aportar para su archivo el Libro del Edificio, para todo tipo de edificación, sean viviendas o industriales, de acuerdo con el art. 2 L.O.E., sin que se acompañe el mismo. Este requisito de inscripción debe matizarse con la normativa propia de cada Comunidad Autónoma, siendo exigible el depósito del Libro Edificio, salvo que la normativa autonómica exima de su formalización v depósito. En el ámbito de Extremadura, existe el Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, que se refiere al Libro del Edificio y cuyo ámbito de aplicación, según su art. 2, es el de todo edificio de uso residencial o el desarrollo de actividades compatibles en el mismo; sin embargo, no se limita expresamente en ninguna norma la exigencia del Libro Edificio a edificaciones de uso residencial, ni tampoco existe normativa propia que dispense de la obligación sustantiva de confeccionar el referido Libro Edificio en relación a obras de carácter industrial. 2.º No se acredita la obtención de la oportuna licencia de primera de ocupación o de actividad, siendo requisito de inscripción, de acuerdo con el art. 28.1 T.R.L.S., sino que únicamente se certifica por el Ayuntamiento la presentación ante él de la documentación relativa o la comunicación ambiental, sin testimoniarla, ni indicar la resolución de tal comunicación. A estos efectos, determinadas actividades pueden exigir la obtención administrativa de autorizaciones o trámites ambientales, previa o simultáneamente a la licencia de actividad, sin que ello suponga dispensa alguna en relación con los requisitos exigidos por la legislación urbanística, entre otros, el otorgamiento de la preceptiva licencia de primera ocupación o de actividad, a efectos de inscribir la correspondiente declaración de obra nueva. Arts. 18 LH, 98 RH, 2 L.O.E., R. 19-II-2018, 202 LH y 28.1 T.R.L.S. Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...) Hoyos, a 19 de Junio de 2.019 El Registrador Interino (firma ilegible). Fdo. Alfonso López Villarroel.» III Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, aun cuando los dos defectos señalados por el registrador ya habían sido subsanados, interpuso recurso el día 11 de julio de 2019 «por el interés que pueda revestir la cuestión para una correcta interpretación de la normativa aplicable», en virtud de escrito y con base en los siguientes argumentos: «Fundamentos de Derecho: Defecto primero: Necesidad de aportación del libro del edificio en declaración de obra nueva de Local industrial (taller de reparación de vehículos) en la Comunidad autónoma de Extremadura. El funcionario calificador aduce, para exigir el libro del edificio, la resolución de diecinueve de febrero de dos mil dieciocho (BOE del 7 de marzo), acerca de una obra nueva en Islas Canarias, junto a la cita genérica del decreto extremeño que regula la materia, el 165/2006, de 19 de septiembre, afirmando que “no se limita expresamente en ninguna norma la exigencia del Libro Edificio a edificaciones de uso residencial, ni tampoco existe normativa propia que dispense de la obligación sustantiva de confeccionar el referido Libro Edificio en relación a obras de carácter industrial”. En cambio, en la propia escritura suspendida, se cita una resolución, de diecisiete de enero de dos mil diecisiete (BOE de siete de febrero de dos mil diecisiete) en la que el Centro Directivo afirma lo contrario, con ocasión de una obra nueva en Castilla La Mancha. Por tanto, procede comparar las normativas autonómicas propias de las dos comunidades en que ha resuelto de modo distinto la DGRN, y ver cuál régimen corresponde a la extremeña, según regule la materia al “modo castellano manchego” o al “modo canario”, (eximiendo o no del libro del edificio en uso no residencial). Y ello, al ser competencia autonómica la fijación de este requisito. Comenzando por Castilla La Mancha, la resolución citada por mí en la escritura calificada dice: “5. 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 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula El Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda 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’. 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.” (...). Luego, no se puede extender el requisito a los inmuebles de uso industrial ante el silencio de la ley, que se limita al uso “residencial viviendas”. De ahí resulta la “exención”. En Extremadura, hallamos el mismo régimen en el Decreto 165/2006. de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio, que establece un marco de aplicación igualmente restringido al uso residencial: Artículo 1. Objeto. Este Decreto tiene por objeto establecer el instrumento jurídico adecuado que permita conservar y aumentar la vida útil de los edificios destinados a viviendas, así como salvaguardar los derechos de los usuarios finales regulando las obligaciones de los agentes afectados por el procedimiento edificatorio. Artículo 2. Ámbito y marco legal de referencia. 1. El ámbito de aplicación será, según establece la Ley 3/2001, de 26 de abril, para todo edificio de uso residencial o el desarrollo de actividades compatibles en el mismo, de titularidad pública o privada, de nueva planta u obtenidos en un proceso de

rehabilitación integral, dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, cualquiera que sea su tipología edificatoria, forma de uso y régimen de propiedad o tenencia. (...). Por tanto, sólo se regula en Extremadura, de modo paralelo al de Castilla La Mancha, la obligación de obtener el libro del edificio para “uso residencial o el desarrollo de actividades compatibles en el mismo” sin que tenga cabida en dicho ámbito, obviamente, el ejercicio de la actividad de reparación de vehículos, propia de un taller. En ninguno de los dos casos, ni el castellano manchego ni el extremeño, se excluye expresamente el uso industrial, pero tanto en el considerado por el Centro Directivo, como en el objeto ahora de recurso gubernativo, el razonamiento es igualmente válido, al eximirse, por no incluirlo la normativa autonómica vigente, el mismo caso contemplado. Además, la única resolución que cita el registrador, de diecinueve de febrero de dos mil dieciocho, recoge esta misma doctrina, incluso con una cita de la invocada por mí en la escritura calificada: “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 su Resolución de 17 de enero de 2017 que la norma material preferente es la autonómica, por lo que, por ejemplo, si esta limita la exigencia de libro del edificio a las edificaciones destinadas a vivienda, para inscribir la obra nueva de una nave industrial no puede exigirse la aportación del libro”. (...). Más adelante, en la misma resolución, se puede leer la carencia de normativa específica sobre el Libro del edificio en Canarias, que impide aplicar esta resolución a la escritura calificada, al menos con la interpretación que le ha dado el registrador, a diferencia de Castilla La Mancha y Extremadura, que sí contemplan la regulación, en ambos casos exclusivamente para el uso residencial: “Y todo ello se refiere a una edificación situada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, la cual no tiene normativa propia que dispense de la obligación sustantiva de confeccionar el referido libro del edificio.” (...). Al existir dicha normativa, y redactada como se ha visto, en Castilla La Mancha y en Extremadura, se llega a la solución contraria en ambas comunidades autónomas, contra el criterio de la nota recurrida. Defecto segundo: necesidad de licencia de primera ocupación o de actividad El papel que desempeña la licencia “de primera ocupación o de actividad”, que exige el registrador, en la inscripción de obra nueva de inmueble de uso industrial ya fue analizado por la Dirección General a la que me dirijo, en resolución de 17 de diciembre de 2008 (BOE del Veinticuatro de enero de dos mil nueve). En ella se concluye que no es necesaria dicha licencia para inscribir una obra nueva, incluso finalizada, de nave industrial. Cito literalmente: “El hecho de que la licencia de ocupación tenga por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación, no significa que deba acreditarse en la escritura de declaración de obra nueva la obtención de aquélla, pues la Ley de Suelo (párrafo segundo, i.i., del artículo 19.1), en términos similares a la Ley 6/1998, de 13 de abril, anteriormente vigente (cfr. art. 22), se limita a exigir que en dicho título se incorpore o testimonie la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de la obra conforme a la descripción del proyecto. Si se tiene en cuenta: a) que el objeto del Registro de la Propiedad es la publicidad de las situaciones jurídico reales, y la adquisición del derecho de propiedad sobre la obra nueva se produce por el hecho de haberla construido con cumplimiento de los deberes propios del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación territorial y urbanística (cfr. artículo 7.2 de la Ley 8/2007, de Suelo), que no condiciona dicha patrimonialización al hecho de que el promotor la obtención de licencia de ocupación; y b) que la norma cuestionada no tiene como finalidad directa la protección de los consumidores sino el control de la legalidad urbanística en lo atinente a los requisitos y condiciones establecidos para edificar; debe concluirse que nada autoriza a realizar una interpretación extensiva del artículo 19.1 de la Ley de Suelo de la que se desprendiera la necesidad de acreditar, en el momento de la autorización de la escritura de declaración de obra nueva otorgada por el promotor–o en el acta de fin de obra–, el cumplimiento de requisitos que únicamente se exigen –en su caso– para la venta de la finca de que se trate, según la concreta normativa aplicable.” Cabe añadir que lo sustantivo de la normativa registral, estatal, en lo atinente a la materia, la Ley del suelo de 2018 y la Ley hipotecaria de 2015, continua con el mismo criterio de respeto escrupuloso al reparto de competencias según los ámbitos jurídicos afectados, manteniendo su valor los razonamientos empleados por el Centro Directivo en aquella ocasión, ateniéndose estrictamente a los requisitos para inscripción, sin que se aporte ahora por el registrador no ya artículo concreto, sino ni siquiera norma autonómica acerca de dicha licencia, conforme menciona la reiterada doctrina de la DGRN en materia de requisitos para las inscripciones de actos urbanísticos. Pero, incluso prescindiendo de este planteamiento, si estudiamos el tratamiento de la figura en la normativa extremeña autonómica de aplicación, en cuanto a la exigencia de acreditar la “obtención de la oportuna licencia de primera de ocupación o de actividad” que constituye el defecto segundo de la nota de calificación, pese a la ausencia de referencia alguna en dicho segundo defecto a la legislación extremeña, debe recordarse que la Ley de nuestra región, vigente al tiempo de la presentación de la escritura en el registro (y, por tanto, de la expedición de la licencia de obras) era la 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (derogada posteriormente, desde el veintisiete de junio de dos mil diecinueve, por la nueva disposición de 2018), cuyo artículo 184, en la redacción resultante de la reforma de la Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, decía: “Artículo 184. Licencia de usos y actividades. 1. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos: a) La primera ocupación, total o parcial, de los edificios residenciales de nueva planta y de las casas prefabricadas y similares, provisionales o permanentes. b) La primera utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de nueva planta. (...) f) Los demás actos o actividades que señalen los planes de ordenación territorial y urbanística. 2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar la documentación necesaria según la legislación aplicable. 3. Cuando la implantación del uso o actividad de que se trate conlleve la ejecución de obras sujetas a licencia conforme a lo dispuesto en el artículo 180 el procedimiento de autorización estará implícito en el de concesión de licencia.” (...) Si acudimos a dicho artículo 180 (pues es evidente que se han ejecutado obras, cuya declaración es objeto de este debate), en la redacción resultante de la reforma de la Ley 12/2010, de 16 de noviembre, leemos: “Artículo 180. Actos sujetos a licencia de obras, edificación e instalación. 1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos: a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación. b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta, (...)” O dicho de otro modo, obtenida la licencia de obras del artículo 180 (aportada y aceptada por el registrador), está implícita la autorización de “primera ocupación o actividades” que demanda el registrador. Pero es que, abundando en esta flexibilización y racionalización de la burocracia

administrativa, la misma reforma de 2010 dejó la siguiente clarificadora redacción del artículo 177: “Artículo 177. Efectos de la licencia urbanística 1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y las operaciones, así como la implantación y el desarrollo de los usos y las actividades correspondientes. En ningún caso podrán adquirirse, ni aún por silencio administrativo positivo, facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística. (...)” Y, posteriormente, avanzando en el proceso de simplificación, el artículo 178, tras la reforma de la Ley (Extremadura) 10/2015, 8 abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, dice: “Artículo 178. Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental 1. La licencia urbanística llevará implícito el otorgamiento de las restantes licencias municipales y, especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales. Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para éstas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquélla.” (...) En este caso, pues, la simplificación administrativa que introdujo esta norma desde su reforma de 2010 permite, concedida la licencia de obras, que incorpora la escritura analizada, entender “implícita” la obtención de la otra licencia exigida por el registrador en su nota. Podemos resumir esta tendencia legislativa en el principio conocido como la “navaja” de Okham: “Entia non sunt multiplicanda sine necessitate”. Es lógico que nos preguntemos de dónde viene esta simplificación administrativa, e igualmente natural que nos venga a la memoria la célebre Directiva 2006/123/CE del Parlamento y del Consejo, de 12 de octubre, relativa a los servicios del mercado interior, conocida como “Directiva ómnibus”, cuya impronta ha marcado la legislación posterior española, no sólo en el ámbito estatal, sino también en el autonómico. Por ello, no debe extrañarnos la mención expresa que hace de dicha Directiva simplificadora. la exposición de motivos de la Ley 12/2010, de 16 de noviembre, cuya Disposición adicional segunda, apartado séptimo, dio al artículo 184 de la Ley del suelo de Extremadura de 2001 la redacción vigente a la fecha de la autorización de la escritura. La norma europea es la verdadera “Alma Mater” del proceso de “desburocratización” de la Administración de los países miembros de la UE, a todos los niveles. Se lee en dicha introducción legal de 2010: “En las disposiciones adicionales se incluyen una serie de medidas que tienen por objeto implementar en aquellos ámbitos en los que la Comunidad Autónoma de Extremadura tenga competencias normativas las previsiones contenidas en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento y del Consejo, de 12 de octubre, relativa a los servicios del mercado interior, en tanto en cuanto tengan incidencias en el ámbito de la creación y consolidación de empresas.” (...) En dicha Directiva, se menciona once veces el verbo “simplificar” y sus conjugaciones, afirmándose en el considerando 45: “(45) Para examinar la necesidad de simplificar procedimientos y trámites, los Estados miembros han de poder, en particular, tener en cuenta su necesidad, número, posible duplicación, costes, claridad y accesibilidad, así como las dificultades prácticas y retrasos que podrían generarse en relación con el prestador de que se trate.” (...) La trasposición o, en palabras de Margarita Mariscal de Gante, la integración en el ordenamiento jurídico español de esta disposición europea, se actualizó a través de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuyo objeto es, según su artículo 1, “establecer las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento de los prestadores y la libre prestación de servicios, simplificando los procedimientos y fomentando, al mismo tiempo, un nivel elevado de calidad en los servicios, así como evitar la introducción de restricciones al funcionamiento de los mercados de servicios que, de acuerdo con lo establecido en esta Ley, no resulten justificadas o proporcionadas” (...); sin que la reparación de vehículos esté exceptuada de su ámbito por su artículo 2.2. De ahí viene también la reforma de la 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por esta misma Ley 17/2009, que ahora establece, en su artículo 84: 1. Las Entidades locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios: a) Ordenanzas y bandos. b) Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo. No obstante, cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma.” Pero añadiendo a continuación [sic] el siguiente artículo: “Artículo 84 bis. 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo. (...)” A continuación, se refieren una serie de excepciones a la liberalización, ninguna de las cuales se da en el presente caso. Y hay más. La Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, vuelve a insistir en esta línea: “Artículo 1. Objeto. El Título I de esta Ley tiene por objeto el impulso y dinamización de la actividad comercial minorista y de determinados servicios mediante la eliminación de cargas y restricciones administrativas existentes que afectan al inicio y ejercicio de la actividad comercial, en particular, mediante la supresión de las licencias de ámbito municipal vinculadas con los establecimientos comerciales, sus instalaciones y determinadas obras previas.” (...) “Artículo 2. Ámbito de aplicación. 1. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados.” (...) “2. Quedan al margen de la regulación contenida en el Título I de esta Ley las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.” (nada de lo cual sucede en nuestro título analizado). Nótese que de los trescientos trece metros y veinticinco decímetros cuadrados de superficie útil del inmueble cuya obra nueva se declara, sólo están destinados propiamente a taller una superficie útil de doscientos setenta y seis metros y ochenta decímetros cuadrados, dentro de los límites, pues, también de esta Ley. Y eso, considerando que a “exposición y venta al público” se destinase todo ese espacio, cuando lo cierto es que al taller el usuario tiene limitado el acceso a la mucho más reducida zona de recepción, como es público y notorio. Su anexo, al que remite el artículo 2 mencionado, recoge, en su “Agrupación 69. Reparaciones”, la propia actividad de la obra que analizamos: Grupo 691. Reparación de artículos eléctricos para el hogar, vehículos automóviles y otros bienes de consumo. (...) Quedan aquí expuestos numerosos preceptos de leyes en vigor en los que se exige de la obtención de la licencia requerida por el registrador, sin que éste aporte norma alguna que la demande expresamente, ni nacional, ni autonómica ni local, en el defecto segundo de su escueta nota de despacho, más allá de la genérica exigencia de la licencia “de primera ocupación o de actividad”, ciñéndose exclusivamente a la Ley Hipotecaria, la del Suelo y la de Ordenación de la edificación, (que no hacen sino remitir a la “normativa sectorial” o la “legislación de ordenación territorial y urbanística de aplicación”) a la vez que omite esta esencial y específica normativa, nacional y autonómica, sólo por mí citada. Sin olvidar, en ningún momento, que estamos hablando de licencia para el ejercicio de una actividad de reparación de automóviles, no de un uso residencial. Tal vez eso pueda explicar la confusión del registrador al imponer un requisito que es ajeno a lo declarado en esta escritura. No obstante, acuciados por los plazos para la obtención de las subvenciones, en la fecha

límite que fijan las correspondientes bases reguladoras, los otorgantes han tenido que solicitar en el ayuntamiento competente la emisión de los documentos exigidos en la calificación, cuyo contenido está, como se ha mostrado, legalmente, implícito en la licencia de obras que sí aportaron, al objeto de obtener la inscripción, con los requisitos, por demás desde un principio cumplidos, según se ha acreditado. Apoyado esto en la propia redacción de sendas licencias que no hacen sino remitirse a la licencia urbanística previa de obras (conforme a la legislación por mí expuesta) y añadir una mera advertencia en forma de “condición” que representa un simple recordatorio genérico de respeto al derecho de propiedad, a derechos de posibles terceros, y al régimen de responsabilidad en que pueda incurrir el administrado. Por todo lo cual, se solicita se estime el presente recurso, respecto a los dos defectos, en los términos señalados.» IV El registrador de la Propiedad interino de Hoyos, don Alfonso López Villarroel, emitió informe confirmando la nota de calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 2 y 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 1 y 2 y la disposición transitoria única del Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio en Extremadura; el artículo 184 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; la Exposición de Motivos y el artículo 25.2 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, Sección Quinta, de 8 de noviembre de 2011; 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 22 de abril de 2005, 4 de mayo de 2011, 21 de enero y 19 de mayo de 2012 y 17 de enero de 2017. 1. Se plantea en este recurso si, de acuerdo con la normativa autonómica extremeña vigente en el momento de autorización de la escritura y de su presentación para inscripción, son requisitos necesarios, para la inscripción de una obra nueva terminada, consistente en una nave industrial, aportar el libro del edificio y acreditar la obtención de licencia de primera ocupación o utilización de la edificación construida. 2. Por lo que se refiere al primero de los defectos señalados, 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». Con base en este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción de 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 le fuera exigible». 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, ha impuesto 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. 3. 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 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio en Extremadura, y concretamente en su artículo 2.1 al establecer que «el ámbito de aplicación será, según establece la Ley 3/2001, de 26 de abril, para todo edificio de uso residencial o el desarrollo de actividades compatibles en el mismo, de titularidad pública o privada, de nueva planta u obtenidos en un proceso de rehabilitación integral, dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, cualquiera que sea su tipología edificatoria, forma de uso y régimen de propiedad o tenencia». En igual sentido se delimita el objeto del

Decreto en su artículo 1, según el cual «este Decreto tiene por objeto establecer el instrumento jurídico adecuado que permita conservar y aumentar la vida útil de los edificios destinados a viviendas, así como salvaguardar los derechos de los usuarios finales regulando las obligaciones de los agentes afectados por el procedimiento edificatorio», y también recoge el mismo criterio la disposición transitoria única, cuando dispone que «será preceptivo el cumplimiento de las prescripciones de este Decreto en todos los edificios de viviendas que obtengan el Certificado Final de Obra a partir de su entrada en vigor, salvo aquellos edificios que excepcionalmente no estuviesen afectados por la Ley de Ordenación de la Edificación». 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. Procede, en consecuencia, estimar el recurso en lo que se refiere a este primer defecto. 4. En cuanto al segundo de los defectos señalados, es necesario analizar si para la inscripción de una obra nueva terminada consistente en una nave industrial en Extremadura es o no necesario acreditar la obtención de licencia de primera ocupación o utilización. De nuevo es necesario precisar la competencia de las normas estatales en materia de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre 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. artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. 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, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005 y 4 de mayo de 2011). 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, establece como requisito para inscribir la declaración de obra nueva terminada, además de la certificación expedida por técnico competente de terminación de la obra de conformidad con la descripción de ésta en el proyecto que haya sido objeto del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística y del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios (que según la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2007, se trata del seguro decenal y del libro del edificio), el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable (que según la exposición de motivos del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, es la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que adopte otra denominación según las respectivas normativas autonómicas) y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente (Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, en cuanto derecho supletorio estatal, sin perjuicio de su regulación por la normativa autonómica, en su caso), salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna. Por tanto, en principio, es exigible la licencia de primera ocupación para inscribir en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas de declaración de obras nuevas terminadas, siempre que la respectiva normativa autonómica establezca que está sujeto a licencia, aprobación, autorización o conformidad administrativa el acto jurídico de uso de la edificación y que no es bastante la comunicación previa o declaración responsable. 5. El artículo 184.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, vigente en el momento de la autorización de la escritura y de su presentación en el Registro de la Propiedad para su inscripción, expresamente somete a licencia «a) La primera ocupación, total o parcial, de los edificios residenciales de nueva planta y de las casas prefabricadas y similares, provisionales o permanentes» y «b) La primera utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de nueva planta». La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, Sección Quinta, de fecha 8 de noviembre de 2011, define la finalidad de la licencia de primera ocupación o utilización de las edificaciones y establece que «la licencia de primera ocupación de un edificio (...) tiene una doble finalidad, verificar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina y constatar si la obra ejecutada se ajusta en realidad a la licencia de obras concedida. La jurisprudencia ha destacado la relación que existe entre la licencia de primera ocupación y la licencia de obras, de tal modo que ni puede la Administración aprovechar aquélla para la revisión de ésta, imponiendo limitaciones o condiciones no exigidas al concederse la licencia de obras, ni el administrado apartarse en la ejecución de la construcción de los términos en que la licencia de obras fue concedida, para defender, cuando la licencia de primera ocupación fuera denegada por esa desviación, que los usos a que la construcción iba a destinarse se ajustaban al planeamiento (sentencias de 14 de diciembre de 1998, 10 de marzo de 1999 y 8 de mayo de 2002, entre otras muchas)». Esta finalidad atribuida a la licencia de primera ocupación y su exigencia para la autorización de la escritura pública e inscripción de la declaración de obra nueva terminada, refuerza las medidas que aseguran el cumplimiento de la legalidad urbanística, exigiéndose para tal autorización e inscripción, en todo caso, la comprobación administrativa municipal de adecuación de la edificación a la licencia inicialmente concedida, en concordancia con el régimen de responsabilidad impuesto a las Corporaciones Locales por el artículo 25.2 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, junto con la verificación por parte del consistorio municipal de la posibilidad de destinar la edificación al uso o usos previstos, de conformidad con la ordenación urbanística, y de que esté finalizada la urbanización. 6. Es necesario precisar que, en contra de lo que afirma el recurrente, no es de aplicación en este caso lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 184 de la Ley 15/2001, según el cual «cuando la implantación del uso o actividad de que se trate conlleve la ejecución de obras sujetas a licencia conforme a lo dispuesto en el artículo

180 el procedimiento de autorización estará implícito en el de concesión de licencia». El fundamento de esta disposición es que concedida una licencia de obras para construir una edificación destinada a una determinada actividad o uso (por ejemplo, en este caso la actividad de taller de reparación de vehículos), la administración, conforme a la doctrina de los actos propios, no puede denegar después la autorización para esa actividad (el artículo 184.1.c) de la Ley 15/2001 también somete expresamente a la necesidad de licencia «la apertura de establecimientos permanentes en los que se desarrollen actividades comerciales cuya superficie útil de exposición y venta al público sea superior a 750 metros cuadrados o, aun siendo inferior, supongan un impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público»), pero en ningún caso supone una excepción a la necesidad de comprobar que la ejecución de la obra se ha ajustado a la licencia de obras concedida y que el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina (en otro caso, en ningún momento existiría un control efectivo de dicho ajuste y cumplimiento de condiciones). La finalidad de la licencia de primera ocupación o utilización, como hemos visto, es comprobar que las obras autorizadas se ejecutaron conforme al proyecto para el que se concedió la licencia y que el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina, con independencia de que esté o no autorizada la actividad que se va a desarrollar en la edificación construida. De hecho, el artículo 184.1 de la Ley 15/2001, al establecer los actos sujetos a licencias de usos o actividades, distingue entre «la primera utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de nueva planta» (apartado b) y «la apertura de establecimientos permanentes en los que se desarrollen actividades comerciales cuya superficie útil (...)» (apartado c). En último término, aun cuando se atendiese a este argumento del recurrente, tampoco sería de aplicación a este caso concreto, ya que la licencia de obras se concedió para «construcción de nave», según resulta de la misma, sin especificar por tanto la actividad que se iba a desarrollar en dicha nave. Procede por ello desestimar el recurso en lo referente a este segundo defecto. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador por lo que se refiere al primero de los defectos señalados y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto al segundo de dichos defectos. 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 octubre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16384.pdf>

- R. 04-10-2019.- R.P. Baza.- **INMATRICULACIÓN: EL REGISTRADOR PUEDE OBTENER LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL NECESARIA. INMATRICULACIÓN: PUEDE HACERSE POR SENTENCIA DECLARATIVA DE LA PROPIEDAD. INMATRICULACIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA SI NO COINCIDE CON LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL.** Se declara que no es inscribible «una resolución judicial firme por la que se ordena la inmatriculación de dos fincas cuya superficie no coincide con la que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas obtenidas por la registradora, al hallarse caducadas las aportadas por el presentante». En primer lugar se señala que es correcta la actuación de la registradora al obtener por sí misma nueva certificación (ver Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015). Después, admitida la posibilidad de que una finca se inmatricule en el Registro de la Propiedad a través de una sentencia firme (ver R. 05.05.2016), también es cierto que en los documentos que accedan al Registro de la Propiedad han de constar las circunstancias descriptivas de los arts. 9 LH y 51 RH, y no reflejándose las superficies del suelo en el título inmatriculador, y no siendo plenamente coincidentes las superficies de metros construidos que constan en el mismo con las que resultan de la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por la registradora, este defecto ha de ser confirmado. La Dirección reitera también la doctrina de la R. 03.10.2016 en el sentido de que, aunque el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral de la finca, no puede suplir la voluntad del interesado en cuanto a la descripción gráfica contenida en el título.

Resolución de 4 de octubre 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 accidental de Baza a inscribir una sentencia firme por la que se ordena la inmatriculación de dos fincas. En el recurso interpuesto por don J. J. T. L., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña M. S. P., contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Baza, doña María del Rosario Jiménez Rubio, a inscribir una sentencia firme por la que se ordena la inmatriculación de dos fincas. Hechos I Mediante sentencia dictada el día 17 de julio de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Baza, en el procedimiento ordinario número 580/2016, se ordenaba la inmatriculación de dos fincas. II Presentado el día 22 de mayo de 2019 testimonio de dicha sentencia firme en el Registro de la Propiedad de Baza, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el día de hoy por María Rosario Jiménez Rubio, Registradora de la Propiedad de Baza y su Distrito Hipotecario. testimonio de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º Dos de Baza el 17 de julio de 2018, procedimiento ordinario número 580/2016, expedido por M. L. G. F., Letrada de indicado Juzgado, el día 26 de septiembre de 2018, con firma electrónica y c.s.v. (...) que fue presentado por J. J. T. L., el día 22 de mayo de 2019, con el número de entrada 1977/2019, que originó el asiento 179 del Diario 81; y acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, mediante aportación de documentos complementarios y rento las cartas de pago; tras examinar los antecedentes del Registro se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado lo calificación desfavorable: Hechos. En lo referida sentencia se acuerda la inmatriculación de las parcelas catastrales 5954023WG0655D0001BF y 5854619WG065500001BF o favor de M. S. P., con carácter privativo. Lo finca uno se describe como una parcela de terreno en el anejo de (...) de Cuevas del Campo, en la que no consta la superficie de la parcela, dentro de la cual se ubica una vivienda con 182,18 m2 en planta baja y 44,95 m2 en planta alta, y constituye la parcela catastral 5854619WG0655D0001BF. La finca dos se describe como una parcela de terreno en el anejo de (...), de Cuevas del Campo, en la que no consta la superficie de la parcela, dentro de la cual se ubica un una [sic] cochera con 136,24 m2 en planta baja y 27,71 m2 en planta sótano, y constituye la parcela catastral 5854623WG0655D0001BF. Se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 5854619WG0655D0001BF fechada el 07/05/2008 y consulta descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 5954023WG065500001BF fechada el 25/09/2007 Debido a la caducidad de los documentos catastrales aportados, se han obtenido certificaciones catastrales de ambas parcelas, con c.s.v. (...) cuyas superficies construidas no coinciden en ningún caso con las expresadas anteriormente. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se

hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus tormos extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho I anterior debe tenerse en consideración: Tras la Ley 13/2015 de 24 de mayo [sic], de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, la cual entró en vigor el 1 de noviembre de 2015. desaparece la doble posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, acudiendo bien o la vía judicial o bien o la vía notarial con la modificación de los artículos 203 y 208 de la ley hipotecaria, y se establece por tanto una única posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido a través del notario. La finalidad principal de esta reforma, es desjudicializar los procedimientos de jurisdicción voluntaria, como señala la exposición de motivos de lo ley, que manifiesta en el punto iv que: «Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, lo desjudicialización de los mismos, eliminando la intervención de los órganos judiciales sin mermo alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse». En el presente caso no es de aplicación la disposición transitoria única de la Ley 13/2015 de 24 de mayo [sic], de 24 de junio, por cuanto el año del procedimiento es posterior a lo entrado en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria, y por tanto, no puede admitirse el expediente judicial, sino que deberá tramitarse mediante acto notarial. Además la legislación hipotecaria en su Art. 205 exige total coincidencia entre «la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto», que en el presente caso no se cumple, ya que no consta la superficie de las parcelas, ni coinciden las superficies construidos can catastro. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de lo Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá o los sesenta días, contados desde la práctica de la último de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante lo cual no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos o la mismo finco, cuyos asientos de presentación han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia del asiento anterior. En su virtud. Acuerdo: Suspender la anotación del documento objeto de lo presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Quedo automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha. Lo anterior nota de calificación negativa podrá (...) Baza, diez de junio de dos mil diecinueve. La Registradora (firma ilegible) Fdo. María Rosario Jiménez Rubio». III Contra la anterior nota de calificación, don J. J. T. L., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña M. S. P., interpuso recurso el día 15 de julio de 2019 en base a las siguientes alegaciones: «Hechos. Primero. Se ha debido producir un evidente y manifiesto error en la calificación registral, pues No se pretende reanudar el Tracto Sucesivo Interrumpido. Lejos de la realidad, lo que se ha solicitado es la inmatriculación por vez primera de las fincas catastrales n.º 5854619WG0655D0001BF y 5954023WG0655D0001BF. Ambas fincas, nunca han estado inscritas. Y así se acreditó según la certificación registral que se solicitó antes de interponer la correspondiente demanda (cuya sentencia sirve de título al declarar justificada la adquisición de dominio para inmatricular las fincas) y según consta en este Registro (...) Se solicita la Inmatriculación de ambas fincas por la vía del artículo 204,5.º de la Ley Hipotecaria, porque se carecía de documento escrito para ambas. Y éste solo puede declararse o constituirse mediante Sentencia (...) En consecuencia, no se ha pretendido la reanudación de tracto sucesivo alguno de finca ya inscrita porque nunca se han llegado a inscribir previamente alguna de las referidas fincas. Segundo. Se afirma en los Hechos de la Calificación que recurrimos que «la finca uno se describe como una parcela de terreno en el anejo de (...) de Cuevas del Campo, en la que no consta la superficie de la parcela, dentro de la cual se ubica una vivienda con 182,18 m2 en planta baja y 44,95 m2 y constituye la parcela catastral 5854619WG0655190001BF». E igualmente que «La finca dos se describe como una parcela de terreno en el anejo de (...) de Cuevas del Campo, en la que no consta lo superficie de la parcela, dentro de la cual se ubica una cochera con 136,24 m2 en planta baja y 27,71 m2 en planta sótano y constituye la parcela 5854623WG0655D00011BF». (Observamos que al describir la finca número dos en el «Hecho» de la calificación, se ha debido de producir un error material pues la finca que se pretende inmatricular es la numerada catastralmente como la 5954023WG0655D001BF (...)). A continuación, se afirma en la calificación que «se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 5854619WG0655D0001BF fechada el 07/05/2008 y consulta descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 5954023WG0655D001BF. Que «Debido a la caducidad de los documentos catastrales aportados se han obtenido certificaciones de ambas parcelas con csv (...), cuyas superficies construidas no coinciden en ningún caso con las expresadas anteriormente (...) Pues bien, en todas las Certificaciones Catastrales coinciden las superficies de las construcciones, apareciendo la superficie de las parcelas con las siguientes medidas: N.º 5854619WG0655D0001BF: Superficie de Parcela 188 m2. Construcción 175 + 32 = 207 m2. N.º 5954023WG0655D0001BF: Superficie de Parcela 473 m2. Construcción 146 m2. Ciertamente, al solicitar al Registrador que se expida Certificación Registral amplia, y en su caso Certificación Negativa ante la falta de inscripción de las fincas anteriormente descritas, es cuando se describen las superficies construidas de conformidad al Certificado del Arquitecto Técnico D J. P. C., cuyas descripciones fueron recogidas en el Título amparado por la Sentencia de fecha 17 de julio de 2018 de Juzgado 2 de Baza., en el cual hace constar que 1. Urbana: Parcela de terreno, en (...), término municipal de Cuevas del Campo, dentro de la cual se encuentra una vivienda de dos cuerpos de alzada con su fachada principal al Norte y la planta baja distribuida en varias habitaciones, ocupa una superficie construida de 182,18 m2 y la planta primera distribuida en varias habitaciones con una superficie construida de 44,95 m2; Linda derecha entrando u oeste con D J. M. B.: izquierda o Este Calle (...); Fondo o Sur, parcela a calle (...) y Frente o Norte, calle (...)» Vivienda numerada con el (...) Inscrita en el Catastro de Granada a nombre de M. S. P., con Referencia catastral: 5854619WG0655D0001BF. 1.2. Urbana: Parcela de terreno en (...), término municipal de Cuevas del Campo, dentro de la cual se encuentra una cochera de un cuerpo de alzada y un sótano, con su fachada principal al Norte, la planta baja distribuida en varias habitaciones y ocupa una superficie construida de 136,24 metros cuadrados y la planta sótano con una superficie construida de 27,71 metros cuadrados; linda: derecha entrando u oeste, J. M. B.: izquierda o este, camino: Fondo o sur, camino y frente o norte, paralela a calle (...)» Cochera numerada con el (...) Inscrita igualmente a nombre de D.ª M. S. P. con Referencia catastral: 5954023WG0655D001BF (...) Pues bien, ante esta discordancia entre la realidad y el Catastro, hay que tener en cuenta el criterio de la DGRN, según el cual: «Tratándose de un terreno, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus

colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, dónde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos, que es tanto como decir la finca misma». Por tanto, entendemos que, estando totalmente identificadas ambas fincas, no existe motivo que pueda dar lugar a confusión y por tanto a denegar su inmatriculación. Tercero. En cuanto a los Fundamentos de Derecho de la Calificación Registral, se afirma que «Tras la Ley 13/2015 de 24 de mayo y 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro (...) desaparece la doble posibilidad de reanudar el trato sucesivo interrumpido acudiendo bien a la vía judicial o bien a la vía notarial (...) y se establece por tanto una única posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido a través del notario. Como se ha alegado en nuestro punto primero no se trata de la reanudación de tracto sucesivo interrumpido, sino de la Inmatriculación de fincas no inscritas previamente que carecían de documento escrito, por lo que el medio Inmatriculador no puede ser otro que el previsto en el art. 204.5.º de la LH. En palabras de la Dirección General del Registro y Notariado en Resolución de fecha 27 de Junio de 2016: «...uno de los elementos a aportar en el inicio del trámite del expediente deberá ser el documento que acredite la titularidad del promotor, cuestión ésta calificada y exigida por el registrador en su calificación, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión del título inmatriculador. Ciertamente el antiguo artículo 201 señalaba que dicho título justificativo se aportará 'si lo tuviere', pero actualmente este requisito se vuelve inexcusable al exigir la aportación documental del título (por ello, el formal ya sea público o privado, comprensivo igualmente del material) en el que el promotor justifique su derecho. De carecer de documento, el medio inmatriculador será el previsto en el artículo 204.5.º de la Ley Hipotecaria, cuando determina que: 'Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos: (...) 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo'. (Fundamento de Derecho 4). Es más, previamente a la Sentencia de fecha 17 de Julio de 2018 dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º Dos de Baza, que se pretende inscribir, la Audiencia Provincial de Granada, Sección cuarta, dictó en este mismo procedimiento en Rollo n.º 459/17, Sentencia de fecha 23 de febrero de 2018, resolviendo el Recurso de Apelación, interpuesto por esta parte, y declara la competencia del Orden Jurisdiccional Civil, debiendo procederse por el Juzgado a resolver sobre el fondo, como así resultó, dictándose la sentencia de fecha 17 de Julio 2019. Afirma la Sentencia de la Audiencia Provincial en su Fundamento Segundo final, que de conformidad al art 204-5.º de la Ley Hipotecaria, «además del procedimiento previsto en el artículo anterior... podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordena la inmatriculación obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir...» (...) Cuarto. El título del dominio que se pretende Inmatricular corresponde a la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º dos de Baza de fecha 17 de Julio de 2018, dictada en Procedimiento Ordinario n.º 580/2016. En dicho procedimiento se solicitaba por la representación de D.ª M. S. P., que se declarara acreditado el dominio que ésta ejercita sobre las fincas descritas, y acordar y ordenar expresamente la Inmatriculación de las mismas a su nombre en el Registro de la Propiedad correspondiente. Procedimiento, donde han sido demandados todos los titulares registrales colindantes y el Ayuntamiento de Baza, los cuales se allanaron a la totalidad de la demanda, cumpliéndose, de esta forma con todas las garantías establecidas y lo articulado en el art 203 de la LH, al constar y presentarse la abundante documentación exigida y solicitando la audiencia de todos los afectados (quienes se allanaron) observándose en consecuencia dichas garantías. En virtud de todo lo expuesto, Solicito a la Sra. registradora de la Propiedad de Baza: Que admitido el presente escrito y documentos acompañados tenga por formulado Recurso contra la Calificación desfavorable emitida, sobre Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Baza de fecha 17 de julio de 2018, procedimiento Ordinario n.º 580/2016, para la Inmatriculación de las fincas catastrales 5854619WG0655D0001BF y 5954023WG0655D0001BF, objeto del presente expediente, y en base a las alegaciones contenidas en el cuerpo principal de este escrito, Rectifique la calificación, emitiendo nueva por la que se califique positivamente y se proceda a la Inmatriculación del título por Sentencia referenciada, de las fincas descritas, a favor de D.ª M. S. P. O en su caso, de mantener la Calificación y tras el correspondiente informe y formalización del expediente, elévese el mismo a la Dirección General del Registro y Notariado. A la Dirección General del Registro y Notariado: Que, recibido el correspondiente expediente sobre calificación desfavorable del Registrador de Baza en el presente expediente, dicte en su día Resolución por la que se estime el recurso formulado y se revoque la nota de calificación, acordando que se proceda a la Inmatriculación del título por Sentencia del Juzgado de primera Instancia e Instrucción n.º Dos de Baza de fecha 17 de julio de 2018, de las fincas descritas, a favor de D.ª M. S. P.». IV La registradora de la Propiedad accidental de Baza, doña María del Rosario Jiménez Rubio, emitió informe, desistiendo del primero de los defectos «ya que en efecto la nota de defectos había partido de la base de una previa inscripción a favor de la interesada que no existe», y manteniéndose íntegramente el segundo de los defectos advertidos en la nota de calificación, toda vez que «en la documentación que fue objeto de calificación no se incluyó ni la medida superficial de la finca a inmatricular ni esta superficie se correspondía con las certificaciones catastrales que se acompañaban». Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 2, 9, 18 y 204.5.º de la Ley Hipotecaria; 51, 100 y 110 del Reglamento Hipotecario; la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de 23 de febrero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 12 de mayo y 3 de octubre de 2016 y 7 de junio de 2019. 1. Habiendo desistido la registradora accidental del primero de los defectos señalados en la nota de calificación, el único defecto objeto de este expediente consiste en dilucidar si es inscribible una resolución judicial firme por la que se ordena la inmatriculación de dos fincas cuya superficie no coincide con la que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas obtenidas por la registradora, al hallarse caducadas las aportadas por el presentante. 2. Con carácter previo, ha de señalarse que la actuación de la registradora al obtener por sí misma nueva certificación catastral actualizada es plenamente correcta, al haber transcurrido el año de vigencia de la certificación catastral a que se refiere el artículo 84.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, y al disponer la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la

descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes».

3. De igual modo, antes de entrar en la cuestión de fondo del presente expediente este Centro Directivo se ve en la obligación de recalcar que la posibilidad de que una finca se inmatricule en el Registro de la Propiedad a través de una sentencia firme que así lo ordene se encuentra plenamente admitida en nuestro ordenamiento jurídico, no sólo por artículo 2 de la Ley Hipotecaria, sino también, y de forma más concreta, por el apartado quinto del artículo 204 del mismo cuerpo legal, introducido por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Sobre este respecto ya tuvo ocasión de pronunciarse esta Dirección General con motivo de la Resolución de 5 de mayo de 2016, en la que se señaló que el interesado en la inmatriculación puede «hacer uso de lo dispuesto en el nuevo artículo 198, que, tras enunciar los diferentes procedimientos –y entre ellos, el de inmatriculación– para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, señala que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». Y en particular, si de una pretensión de inmatriculación se tratare, el artículo 204 establece que «además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad (...) 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

4. Sentado lo anterior, es necesario determinar si puede procederse a la inmatriculación de dos fincas, cuya superficie de suelo no consta en la sentencia firme presentada y cuya superficie construida no coincide con la certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por la registradora. En este punto, debe ponerse de relieve que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo, 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 las formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos que resulten del Registro e impidan la inscripción, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento de desarrollo. Pues bien, es cierto, como alega el recurrente, que la finca se halla identificada mediante la aportación de su referencia catastral, pero también lo es que en los documentos que accedan al Registro de la Propiedad han de constar las circunstancias de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento de desarrollo, de tal forma que éstas no pueden ser, como regla general, suplidas por el registrador (vid. Resolución de 6 de noviembre de 2008). En este sentido, la Resolución de 3 de octubre de 2016 reitera que «pese a que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta y coincidente con el título, ello no puede llevar a suplir la voluntad del interesado en cuanto a la descripción gráfica contenida en dicho título». En consecuencia, no reflejándose las superficies del suelo en el título inmatriculador, y no siendo plenamente coincidentes las superficies de metros construidos que constan en el mismo con las que resultan de la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por la registradora, este defecto ha de ser confirmado, no pudiéndose admitir por esta Dirección General la documentación presentada en el escrito de recurso, pues, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma» (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2019). 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 octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16386.pdf>

- R. 04-10-2019.- R.P. Torrelaguna.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.** «Se plantea si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, así como las cancelaciones de cargas posteriores ordenadas en el mandamiento, si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a la sociedad mercantil que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento; dicha sociedad fue notificada con posterioridad al decreto de adjudicación. La respuesta es negativa (art. 132.1 LH), en reiteración de la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.07.2019). R. 04.10.2019 (Caja España de Inversiones Caja de Ahorros y Monte de Piedad, contra Registro de la Propiedad de Torrelaguna) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 4 de octubre 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 Torrelaguna, por la que se deniega la inscripción de un decreto de ejecución hipotecaria. En el recurso interpuesto por doña M. M. P. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja España de Inversiones Caja de Ahorros y Monte de Piedad», contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Torrelaguna, doña María Teresa López Ruiz, por la que se deniega la inscripción de un decreto de ejecución hipotecaria. Hechos I Mediante decreto, dictado el día 16 de enero de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia de Instrucción n.º 1 de Torrelaguna, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 349/2009, se acordó adjudicar a la entidad ejecutante la finca registral número 3.687 del Registro de la Propiedad de Torrelaguna. II Presentado testimonio de dicho decreto en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral: Calificado el presente documento, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se accede a la inscripción solicitada, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: Se presenta en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, con fecha veintidós de mayo del dos mil diecinueve, que ha motivado el

asiento 36 del diario 93, testimonio expedido el día veintitrés de marzo del dos mil dieciocho, por doña C. I. B., Letrada de la administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrelaguna, del Decreto firme dictado el día dieciséis de enero del dos mil catorce por doña M. F. L., Secretaria Judicial del citado Juzgado, en el que se hace constar que, en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrelaguna, se sigue procedimiento de Ejecución hipotecaria número 349/2009 a instancia de "Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad" frente a don P. M. P. G. B. en ejecución a la hipoteca constituida en la inscripción 5.ª de la finca registral 3.687 del término municipal de Lozoyuela, en cuya parte dispositiva se acuerda adjudicar a la entidad ejecutante "Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad" la finca registral 3687 del término municipal de Lozoyuela. Dicha finca registral 3.687 del término municipal de Lozoyuela aparece inscrita a favor de la sociedad "Ben Son's Servicios Inmobiliarios, S.L.", en virtud de escritura de compraventa otorgada en Madrid el día veintisiete de septiembre del dos mil siete ante su Notario don Juan López Duran, número tres mil quinientos sesenta y uno de protocolo, que causó la inscripción 9.ª de fecha veinticinco de febrero del dos mil ocho. Conforme a lo establecido en el artículo 689 LEC, la citada sociedad fue notificada de dicho procedimiento por este Registro de la Propiedad, firmando dicha notificación con fecha catorce de mayo del dos mil nueve, según acuse de notificación que consta archivada en los legajos de este Registro de la propiedad, al practicarse la nota marginal de expedición de Certificación, de fecha 5 de mayo del dos mil nueve, cuyo tenor literal es el siguiente "Con esta fecha se ha expedido la certificación a que se refiere el artículo 688 de la LEC en relación con el artículo 656 de dicha Ley, ordenada en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 349/2009 para la realización de la hipoteca a que se refiere la inscripción adjunta, en virtud de mandamiento librado el 23 de abril de 2009 por doña M. C. V. G., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torrelaguna, que se presentó a las 10:50 horas del 28 de abril pasado, asiento 45 del diario 78. Torrelaguna a 5 de mayo de 2009". En el testimonio se hace constar literalmente que "Constando en dicha certificación la inscripción del dominio a favor de la entidad 'Ben Son's Servicios Inmobiliarios, S.L.', se acordó practicar la notificación prevista en el artículo 689 de la LEC para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca. Dicha notificación se llevó a cabo el día 12 de diciembre del 2012, a través del Administrador único don J. B. M., en la persona de doña M. C. D. C. A., sin que se haya presentado escrito alguno. Se acompaña mandamiento de cancelación de cargas e inscripciones expedido el día veintitrés de marzo del dos mil dieciocho, por doña C. I. B., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torrelaguna. Con fecha veintisiete de agosto del dos mil dieciocho se presentó el precedente documento bajo el asiento 1.572 del diario 91, el cual fue notificado defecto con fecha veintiuno de septiembre del dos mil dieciocho, Con fecha veinticuatro de enero del dos mil diecinueve, fue cancelado dicho asiento por caducidad. Fundamentos de Derecho: 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, 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; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, 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 de agosto de 2016 y 23 de enero de 2017 entre otras. 1. En el presente supuesto se trata de determinar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y practicables las consiguientes cancelaciones ordenadas en el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a la sociedad mercantil que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento. 2. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resolución de 10 de julio de 2013). Según dicha doctrina, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, que 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". Por su parte, 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". Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo 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, basta tener en cuenta estos preceptos legales para comprobar que es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. El Registro de la Propiedad entre otros muchos efectos atribuye el de la eficacia erga omnes de lo inscrito (cfr. arts. 13, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), de manera que no puede la entidad acreedora –que además es parte– desconocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor inscrito, cuando además consta en la propia certificación de titularidad y cargas solicitada a su instancia en el procedimiento. 3. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Sin embargo, según la doctrina del Tribunal Constitucional "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 artículo 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 éste que entendido según el artículo 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio 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 éste 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 artículo 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 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 artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que conste 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' ". 4. En el presente supuesto, como se señalaba anteriormente, se trata de dilucidar si, no habiendo sido demandada ni requerida de pago la sociedad mercantil titular registral de la finca hipotecada que adquirió su derecho con posterioridad a la hipoteca, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento, aunque aquélla hubiera sido notificada una vez iniciado el procedimiento judicial. Pues bien, de los documentos presentados no se infiere que haya tenido parte alguna en el procedimiento la titular registral de la finca, ya que ni se le demandó ni se le requirió debidamente de pago (arts. 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, aunque, con posterioridad a la demanda se le notificara dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra los mismos, 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 Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 que, si bien dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable a la actual, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. Este criterio es aplicable con mayor razón al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, ya que, en la legislación anterior sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (cfr. art. 131.3.ª tercero de la Ley hipotecaria antes de su reforma por la Ley 1/2000), mientras que en la regulación actual del procedimiento se exige, además, que la demanda se dirija frente a tal tercer poseedor (vid. 685.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), imponiendo al registrador la obligación de comprobar que se han cumplido los requisitos de la demanda y el requerimiento (cfr. art. 132 de la Ley Hipotecaria, en su redacción vigente). La notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se le ha realizado según consta en las resoluciones judiciales calificadas no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Es cierto que según el artículo 132.2 de la Ley Hipotecaria, la calificación del registrador se extenderá al hecho de "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..."; y, conforme al artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca». Pero, como se ha señalado en la doctrina científica (y confirmó la Resolución de 10 de julio de 2013), el tercer poseedor ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sí bien, en los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados –ni se hubiera inscrito– en el momento de formular la demanda sino que hubiera inscrito su derecho posteriormente de modo que aparezca en la certificación registral, debe ser entonces (tras la expedición de dicha certificación para el proceso) cuando se le deberá notificar la existencia del procedimiento. En el presente caso, habiendo inscrito su derecho en el Registro con anterioridad a la interposición de la demanda de ejecución es necesario que ésta se haya dirigido contra tal tercero poseedor, por lo que la Registradora que suscribe acuerda suspende la inscripción del precedente documento. Parte dispositiva: A la vista de las causas impeditivas relacionadas en los Hechos y Fundamentos de derecho, de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, 4 acuerdo: Suspender la inscripción del documento presentado, por los defectos subsanables, anteriormente expuestos. No se ha practicado anotación de suspensión por defecto subsanable, por no haberse solicitado. Notificar esta calificación, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en el artículo 322 de la ley hipotecaria, 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. Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente. (artículo 323 de la ley Hipotecaria). Contra dicha suspensión podrá: (...) Torrelaguna a 12 de Junio de 2019 (firma ilegible) La registradora doña M.ª Teresa López Ruiz». III Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. P. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja España de Inversiones Caja de Ahorros y Monte de Piedad», interpuso recurso el día 19 de julio de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «Que, en fecha 17 de junio de 2019, le ha sido notificada a su mandante, nueva Calificación Registral, emitida por el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, de fecha 12 de junio de 2019, por la que se suspende la inscripción del Testimonio del Decreto de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación de Cargas, a favor de mi mandante, emitido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Torrelaguna, en la ejecución Hipotecaria 349/2009, por Decreto de 16 de enero de 2014, Testimonio expedido el 23 de marzo de 2018, presentado ante el Registro de la Propiedad en fecha 22 de mayo de 2019, por entender que «no se ha demandado ni requerido de pago, al tercer poseedor, la entidad «Ben Son's Servicios Inmobiliarios S.L.», habiéndose dirigido el procedimiento de ejecución hipotecaria, exclusivamente contra d. P. M. P. G., en calidad de hipotecante-deudor, y todo ello, sobre la finca registral 3.687 del Registro de la Propiedad de Torrelaguna. Que, a la vista de la Calificación por la que se suspende la inscripción, dentro del plazo de un mes, al efecto conferido, mediante el presente escrito y en la representación en que interviene, interpone recurso gubernativo, en base a los siguientes: Motivos. Primero. Se deniega por la Sra. Registradora de la Propiedad de Torrelaguna, la inscripción del Testimonio del Decreto de

Adjudicación y Mandamiento de Cancelación de Cargas, a favor de Caja España de Inversiones Camp, por la existencia de un «tercer poseedor», en concreto, "Ben Son's Servicios Inmobiliarios, S.L.", al que no se le ha demandado y requerido de pago en la Ejecución Hipotecaria, seguida contra el deudor-hipotecante, d. P. M. P. G. B., lo que determina, la nulidad del procedimiento, sin que tal falta pueda ser suplida con una Diligencia de subsanación posterior al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria; y pese a que por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Torrelaguna, se acordó practicar la notificación al antedicho, prevista en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo cuerpo legal, o satisfacer antes del remate el importe del crédito, los intereses y costas, en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca, habiéndose llevado a cabo dicha notificación, el día 12 de diciembre de 2012, a través del Administrador Único, d. J. J. B. M., en la persona de doña M. C. C. A., sin que se haya presentado escrito alguno. Pues bien, en primer lugar, debemos manifestar a este respecto, que mi representada desconocía la existencia del tercer poseedor, hasta la emisión de la Certificación de Cargas del Registro de la Propiedad, solicitada por el Juzgado, consecuencia a la ejecución hipotecaria instada, toda vez que, ni el deudor hipotecante, ni el tercer poseedor, y es precisamente, cuando por el Juzgado, se le notifica dicha circunstancia, tal y como acabamos de anticipar. Y si bien, es cierto, que el comprador y/o tercer poseedor, inscribió la compraventa en el Registro de la Propiedad, en fecha 25 de febrero de 2008, con anterioridad a la Nota marginal de expedición de Certificación, en el procedimiento de ejecución hipotecaria, que lo fue, en fecha 5 de mayo de 2009, y al Auto Despachando Ejecución de 23 de abril de 2009, es lo cierto, reiteramos, que hasta la precitada fecha, mi representada desconocía la compraventa efectuada, y en consecuencia, la existencia del "tercer poseedor", por lo que dirigió la demanda únicamente, contra el deudor hipotecante, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tras la modificación efectuada por la Ley 1/2000, de 7 de enero, que da una nueva redacción al artículo 132 de la Ley Hipotecaria, y que literalmente dice: la demanda ejecutiva, deberá dirigirse, 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, por lo que, al no habérselo comunicado a mi mandante ejecutante, como acabamos de anticipar, no debe dirigirse contra el mismo, la demanda ejecutiva, tal y como se recogía además en la Doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencias de 3 de junio de 2004, de 28 de junio de 2009, hasta la Sentencia dictada por el Tribunal Constitucional n.º 79/2013, de 8 de abril, que sienta Doctrina y cambia la Jurisprudencia reiterada hasta la fecha, que entendía, 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 acredite' la adquisición, exigiéndole la Ley simplemente, la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito..." A tal efecto, y tal y como hemos anticipado, le fue notificado al tercer poseedor, en los Autos de ejecución hipotecaria 349/2009, la existencias de la ejecución hipotecaria, y pese a dicha notificación, como también hemos anticipado, no formuló escrito alguno, ni tampoco formuló "Oposición a la Ejecución Despachada", teniendo en cuenta además, que tras la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, tuvo oportunidad de oponerse a la misma, en el nuevo plazo conferido por la precitada Ley, lo que sin embargo no hizo, ni tampoco procedió a satisfacer el importe del crédito, ni los intereses, ni las costas, habiéndose únicamente opuesto a lo largo del procedimiento el "deudor hipotecante", ejecutado en el presente procedimiento, tras el Decreto de Adjudicación, y exclusivamente, respecto a la Tasación de Costas practicada en el mismo, que por cierto fue desestimado por el Juzgado, manteniéndose la Tasación, sin que el "tercer poseedor", interviniera en ningún momento, pese a las notificaciones que se le efectuaron por el Juzgado, conforme a lo preceptuado en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que reconoce la Sra. Registradora de la Propiedad que se produjeron. Asimismo, debemos manifestar, que en su caso, y en aplicación del artículo 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el «tercer poseedor», podrá efectuar cualquier reclamación a mi representada, a través del procedimiento de juicio ordinario, incluso, el de la nulidad de la propia ejecución hipotecaria, por lo que ninguna indefensión se ha causado al «tercer poseedor», por el hecho de no habérselo demandado, en unión al hipotecante-deudor, que produzca la nulidad que se considera por la Sra. Registradora en la Calificación emitida. Segundo. Es cierto, que a partir de la Sentencia del Tribunal Constitucional 79/2013, de 8 de abril, por la que sienta "doctrina", se modifica la Jurisprudencia del Tribunal Supremo anterior, tal y como hemos recogido en el Motivo Primero del presente Escrito, Sentencia que se dictada, sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, artículo 24.1 de la CE, 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 jurídico 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. Y así, desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de ese Tribunal, en materia de acceso al proceso en general, 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, por lo que la Demanda, en aplicación del artículo 685 de la LEC, debe dirigirse además, frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados "siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes", precepto que nos lleva a la conclusión, de que la situación de "Litis consorcio pasivo necesario", se produce en todo caso, respecto a quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria, no puede desarrollarse a espaldas del titular registral. Pues bien, en el asunto que nos ocupa, se da la circunstancia, que tras la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se establece, en la Disposición Transitoria 3.ª de la misma lo siguiente: "1. En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comuniquen a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos indicados en el apartado anterior. Esta notificación deberá realizarse en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. 3. La formulación del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y en aplicación de dicha Disposición Transitoria 3, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Torrelaguna, se ha dictado Providencia de 28 de junio de 2019, en la ejecución Hipotecaria 349/2009, de la que traemos causa, por la

que se otorga un plazo de diez días, al ejecutado y al tercer poseedor, para formular «Incidente Extraordinario de Oposición», basado en las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Providencia que se adjunta como documento único al presente. En consecuencia, mi representada entiende, que ninguna indefensión se le ha causado al «tercer poseedor», por no habérselo demandado en unión al hipotecante-deudor, al haber tenido la oportunidad de oponerse a la ejecución hipotecaria dos veces, la primera, tras la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y la segunda, consecuencia a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Oposición, que puede formular todavía, al estar dentro del plazo conferido por el Juzgado. En definitiva, y en aplicación de lo preceptuado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, mi mandante entiende, que la Sra. Registradora se ha excedido en la Calificación emitida de las atribuciones que le confiere el precitado artículo, toda vez que, el documento que se pretende inscribir, es un Testimonio del Decreto de Adjudicación y mandamiento de Cancelación de Cargas, que ha sido expedido por la autoridad judicial, esto es, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Torrelaguna, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 349/2009, teniendo en cuenta además, que el tercer poseedor, puede oponerse a la Ejecución Despachada, igual que el deudor-hipotecante, ejecutado en el procedimiento, por lo que ninguna indefensión se le ha causado. Por lo expuesto, Solicita a V.E.: Que, teniendo por interpuesto, en tiempo y forma, recurso gubernativo, contra la Calificación del Registro de la Propiedad de Torrelaguna, de fecha 12 de junio de 2019, notificada en fecha 17 de junio de 2019, se sirva en su consecuencia, y admitiéndolo todo ello, proceder a dejar sin efecto dicha Calificación, y en consecuencia se proceda a la inscripción en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, del Testimonio del Decreto de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación de Cargas, expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Torrelaguna, en los Autos de ejecución hipotecaria 349/2009, a favor de "Caja España de Inversiones Caja de Ahorros y Monte de Piedad", sobre la finca registral 3.687 de Lozoyuela, en fecha 23 de marzo de 2018». IV La registradora emitió informe el día 16 de agosto de 2019 manteniendo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho 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, 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 5 de mayo de 2005, 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, 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 5 de octubre y 1 de diciembre de 2017 y 15 de febrero de 2018. 1. En el presente recurso se plantea si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, así como las cancelaciones de cargas posteriores ordenadas en el mandamiento, si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a la sociedad mercantil que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento. Dicha sociedad fue notificada con posterioridad al decreto de adjudicación. La registradora entiende que el tercer poseedor debe ser demandado y requerido de pago y no meramente notificado. La entidad recurrente alega que aunque es cierto, que el comprador y/o tercer poseedor, inscribió la compraventa en el Registro de la Propiedad, en fecha 25 de febrero de 2008, con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación en el procedimiento de ejecución hipotecaria, que lo fue, en fecha 5 de mayo de 2009, y al auto despachando ejecución de 23 de abril de 2009, se desconocía la compraventa efectuada, y en consecuencia, la existencia del «tercer poseedor», por lo que se dirigió la demanda únicamente, contra el deudor hipotecante, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tras la modificación efectuada por la Ley 1/2000, de 7 de enero, que da una nueva redacción al artículo 132 de la Ley Hipotecaria, y que literalmente dice: la demanda ejecutiva, deberá dirigirse, 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, por lo que, al no habérselo comunicado al ejecutado, no debe dirigirse contra el mismo. También alega que ha tenido oportunidad de oponerse cuando con posterioridad se le ha notificado tras la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y la segunda, consecuencia a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. Entiende además que la registradora se ha excedido de su competencia al calificar un documento judicial. 2. 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 de 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 la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiéndose la Ley Hipotecaria que lo han acreditado 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 Hipotecaria) 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 estos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resoluciones 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». 3. 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 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 (art. 24.1 CE) 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 jurídico 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 su adquisición frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada y el registrador debe calificar que ha sido demandado y requerido de pago conforme al artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria. Cuestión distinta sería que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiese producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal que dispone: «Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el Secretario judicial sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores», cuestión ésta que igualmente debe ser objeto de calificación conforme al artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria. 4. En el presente supuesto, el recurrente reconoce que el tercer poseedor adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento. Por tanto, no habiendo sido demandada la actual titular registral de la finca hipotecada, que adquirió su derecho con posterioridad a la inscripción de hipoteca, pero que inscribió con anterioridad a la presentación de la demanda, no es posible inscribir la finca a nombre del adjudicatario y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento. La titular registral de la finca no ha sido demandada ni requerida debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y no consta 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. 5. La posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Tampoco el posterior reconocimiento legal que alega el recurrente (Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, disposición transitoria tercera) de un nuevo período de oposición en los procedimientos ejecutivos en curso en los que a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, cuando hubiera transcurrido el período de

oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que dicho incidente extraordinario de oposición está basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado séptimo del artículo 557.1 y cuarto del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y nada tienen que ver con la omisión de trámites esenciales del procedimiento. Destaca en este sentido el Tribunal Supremo la importancia de observar las formalidades exigidas en la práctica de los actos de comunicación en el procedimiento de ejecución hipotecaria, y la indefensión que se deriva de su incumplimiento; de suerte que todos ellos tienen la categoría de requisitos esenciales en orden a la tramitación del procedimiento para el que sirven, cuya regulación, a través del conjunto de reglas que lo integran, no solo obedece a una mejor realización de los créditos hipotecarios, sino también a un propósito de conseguir una adecuada y efectiva protección de los intereses de los deudores y de los responsables de la deuda como son los terceros poseedores, además de dar cumplimiento adecuadamente al principio constitucional de tutela efectiva (véase sentencias citadas en los «Vistos»). Procede, por tanto, confirmar la nota de calificación de la registradora. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 4 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16387.pdf>

- R. 04-10-2019.- R.P. Villajoyosa N° 2.- **EXPROPIACIÓN FORZOSA: DEBE INTERVENIR EL TITULAR REGISTRAL O EL MINISTERIO FISCAL. EXPROPIACIÓN FORZOSA: PARA CANCELAR DERECHOS POSTERIORES ES NECESARIA LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN VIGENTE.** Se trata de un acta de ocupación y consignación del justiprecio en expediente de expropiación forzosa de una finca urbana. El registrador objeta en primer lugar que no comparece representante alguno de una de las copropietarias, contra lo dispuesto en el art. 32.2 RH, en concordancia con los arts. 20 y 38 LH, ni tampoco pueden entenderse suplidas dichas ausencias por la presencia en el expediente del Ministerio Fiscal, pues tampoco éste ha comparecido, conforme al art. 5.1 L. 16.12.1954, de Expropiación Forzosa; ciertamente, el art. 102 D. 26.04.1957, Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, salva las especialidades de las expropiaciones que se realicen por razón de urbanismo, pero estas especialidades procedimentales se refieren a la declaración previa de utilidad pública y de la necesidad de ocupación o a la publicidad del expediente, y no alcanzan a dispensar la exigencia legal de la intervención supletoria del Ministerio Fiscal (ver R. 11.04.2019). Como segundo defecto recurrido aparece la imposibilidad de cancelar las anotaciones preventivas de embargo y medidas cautelares judiciales practicadas a favor del Estado; el art. 32.2 RH exige, tratándose de finca inscrita, que la expropiación se haya entendido con el titular registral de la finca o derecho; no obstante, si el organismo expropiante solicita, a los efectos del procedimiento expropiatorio, la expedición de certificación de cargas, se hará constar su expedición y el procedimiento correspondiente mediante nota marginal (cfr. arts. 32.1 RH, y 22 RD. 1093/1997, normas complementarias al RH...); y, como señaló la R. 08.10.2012, la finalidad de esta nota marginal es la de dar publicidad a la existencia del expediente expropiatorio y evitar la indefensión de los sucesivos titulares, de forma que, conforme al art. 32.5 RH, los derechos inscritos después de esa nota se cancelarán al practicarse la inscripción de la expropiación; pero en este caso, la nota había caducado por el transcurso de tres años, conforme al art. 32 RH; y cabe decir, con la R. 26.09.2018, que, caducada la anotación preventiva, se produce su extinción (art. 77 LH) y se presume extinguido el derecho al que se refiera (art. 97 LH), es como si nunca se hubiera practicado; eso impedirá la cancelación de los asientos posteriores y la inscripción de dominio en favor del expropiante libre de cargas, como exige el art. 8 L. 16.12.1954, de Expropiación Forzosa. R. 04.10.2019 (Ayuntamiento de Villajoyosa contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-2) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 4 de octubre 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 Villajoyosa n.º 2, por la que suspende la inscripción de un acta de ocupación y consignación de finca urbana. En el recurso interpuesto por don Andreu Verdú Reos, en su condición de alcalde-presidente y en nombre y representación del Ayuntamiento de Villajoyosa, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don José Manresa García, por la que suspende la inscripción de un acta de ocupación y consignación de finca urbana. Hechos I Mediante documento suscrito en Villajoyosa el día 30 de abril de 2018 por don Andreu Verdú Reos, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Villajoyosa, doña F. S. R., en nombre y representación de don J. A. R., y don J. A. A. R., en nombre propio y, además en representación de don J. A. A. C., se formalizó acta de pago y ocupación de la finca expropiada. II Presentado el día 15 de mayo de 2019 testimonio de la citada acta de ocupación y pago en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa, en unión de certificación expedida el día 19 de octubre de 2018 por don J. E. G., secretario accidental del citado Ayuntamiento, relativa al expediente de expropiación por ministerio de la ley de la finca registral número 18.260 del citado Registro, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentado en este Registro a las 11 horas y 54 minutos del día 15 de mayo de 2019 el precedente documento-certificación expedida por duplicado el 19 de octubre del 2018 por don J. E. G., Secretario accidental del Excelentísimo Ayuntamiento La Vila Joiosa, con el visto bueno del señor Alcalde, don Andrés Verdú Reos, relativa al expediente de expropiación por ministerio de la ley de la finca registral número 18260 de La Vila Joiosa-, habiendo causado el asiento de presentación número 646 del Libro Diario número 172, de cuyo documento resulta acreditada la declaración-liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, se ha procedido a su calificación registral, habiéndose tenido también a la vista, para dicha calificación, los siguientes documentos: 1. Tres ejemplares del Acta de pago y ocupación de la finca registral número 18260 de La Vila Joiosa, fechada en La Vila Joiosa el 30 de abril del 2018, en virtud de Expediente de expropiación por ministerio de la ley de la finca (...). 2. Sendas copias de las transferencias efectuadas por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa a don J. A. A. C. el 19 de julio del 2017, a don J. A. R. el 10 de noviembre del 2017 y a la mercantil Inversiones Moratella de Avipei, S.L., el 8 de febrero del 2018. 3. Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas expedidas el 17 de enero del 2018 y el 12 de noviembre del 2018 por la Dirección General del Catastro, relativas al inmueble con referencia 1657115YH4615N0001SH, con CSV: (...) respectivamente. 4. Notificaciones de liquidaciones números 199700-0, 199701-0 y 199702-0, Expediente 1145/2019-GT. de Tesorería del Ayuntamiento de La Vila Joiosa, sobre el Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Tras dicha calificación, se suspende la inscripción del documento presentado por los Motivos que se hacen

constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos y Fundamentos de Derecho: Primero. 1. En el título presentado se pretende la inscripción a favor del Ayuntamiento de La Vila Joiosa, vía expropiación, de la finca registral número 18260 de La Vila Joiosa, cuyo dominio consta inscrito, entre otros, a favor de la mercantil Inversiones Moratella de Avipei, S.L. 2. En el acta de pago y ocupación de la citada finca, que se acompaña, no comparece representante alguno de la referida mercantil. 3. En la legislación estatal (artículo 5.1 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954) resulta que en el caso de titulares no comparecientes en las actas de ocupación y pago en los procedimientos de expropiación se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal. 4. En el presente supuesto no consta la intervención de dicho Ministerio Público, razón ésta por la que, de conformidad con el precepto señalado y los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de abril del 2019, procede la mentada suspensión. Segundo. Por no haberse acreditado la representación y consiguientes facultades representativas de doña F. S. R. en nombre de don J. A. R., copropietario de la finca objeto de expropiación, y ello al no haberse aportado a este Registro la correspondiente copia auténtica de la escritura de poder especial de la que deriva dicha representación, otorgada el 16 de noviembre del 2017 ante la señora Notario doña María del Pilar del Rey Fernández, con el número 1058 de protocolo (artículo 18 de la Ley Hipotecaria, norma c) de la regla 9.ª del artículo 51 de su Reglamento y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril del 2002). Tercero. Por no haberse acreditado la representación y consiguientes facultades representativas de don J. A. A. R. en nombre de don J. A. A. C., copropietario de la finca objeto de expropiación, y ello al no haberse aportado a este Registro la correspondiente copia auténtica de la escritura de poder de la que deriva dicha representación, otorgada el 13 de agosto del 2013 ante la señora Notario doña Manuela Dávalos Ferrández, con el número 587 de protocolo (artículo 18 de la Ley Hipotecaria, norma c) de la regla 9.ª del artículo 51 de su Reglamento y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril del 2002). Cuarto. 1. Por otra parte, la finca expropiada, registral número 18260 de La Vila Joiosa, está gravada con una anotación preventiva de embargo cautelar a favor del Estado sobre la tercera parte indivisa de la finca perteneciente a don J. A. R., Anotación letra A, convertida en medida cautelar jurisdiccional en el procedimiento abreviado número 40/2015 que se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Tres de La Vila Joiosa, Anotación letra B, según se recoge en el Acta de pago y ocupación que se acompaña. 2. En cuanto a dicha carga, se solicita tanto en la certificación administrativa presentada como en la citada Acta de pago y ocupación la cancelación registral de la misma por ser posterior a la nota marginal de tramitación del procedimiento de expropiación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.5 del Reglamento Hipotecario. 3. Dicho precepto establece que el dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase inscritos con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere este artículo, se cancelarán al practicarse la inscripción a favor del expropiante o beneficiario y en virtud del mismo título, aunque los interesados no hayan sido parte en el expediente, para cuya cancelación bastará su expresión genérica. 4. A su vez, la norma 1.ª del citado artículo dispone que los Registradores harán constar, en su caso, por nota al margen de las inscripciones correspondientes, que han expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación e indicarán su fecha y el procedimiento de que se trate. No obstante, sigue diciendo esta norma que estas notas se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente. 5. En el presente supuesto se practicó la referida nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas de la finca a efectos de la expropiación. Sin embargo, habiéndose expedido dicha certificación y practicado la nota el 9 de septiembre del 2015, la misma se halla caducada a fecha de hoy, al haber transcurrido ya más de tres años desde su fecha, razón por la que no puede producir los efectos cancelatorios a que se refiere la norma 5.ª del precepto. 6. Por tanto, dado que la adquisición de la cosa expropiada debe llevarse a cabo, en principio, libre de cargas y teniendo en cuenta que el gravamen que afecta a la finca de que se trata es incompatible con el destino demanial del inmueble, dado que la hipotética ejecución de la anotación daría lugar a la pérdida de la finca, procede la mentada suspensión (artículos 18 de la Ley Hipotecaria, el mencionado artículo 32 y el 99 de su Reglamento y los artículos 8 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y 53 de su Reglamento, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957). No se practica anotación preventiva de suspensión por no cumplirse lo previsto en el último inciso del párrafo primero del artículo 19 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación, los interesados pueden: (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Manresa García registrador/a de Registro Propiedad de Villajoyosa a 2 día cinco de junio del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don Andreu Verdú Reos, en su condición de alcalde-presidente y en nombre y representación del Ayuntamiento de Villajoyosa, interpuso recurso el día 23 de julio de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Antecedentes de Hecho: Primero. La representación procesal de D. J. A. A. R. y D. J. A. R. formalizaron recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de los de Alicante con el número 199/2010, el mismo tiene por objeto, tal y como se relacionaba en el fundamento de derecho primero de la Sentencia n.º 79/2011, de 10/02/2011, dictada en dicho procedimiento: "Constituye el objeto del presente recurso, el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 25 de noviembre de 2009, en el particular referente a la desestimación del recurso de reposición presentado por los recurrentes frente a la Resolución del Sr. Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 15 de mayo de 2009, por la que se denegó la solicitud de expropiación realizada por los actores de la finca registral n.º 18.260 de su propiedad..." La referida sentencia resolvió desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto. Los actores plantearon recurso de apelación a la referida sentencia tramitándose el mismo, ante la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dictándose al efecto la Sentencia n.º 207/2012 de 26/04/2012, donde la referida sala falló (...): "1. Estimar el recurso de apelación interpuesto por D. A. y D. J. A. R., representados por la Procuradora Doña E. G. B. y asistidos por Letrado, contra Sentencia n.º 79/11 dictada con fecha 10-2-11, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Alicante en el recurso contencioso-administrativo número 199/10 y revocándola: a) Estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Acuerdo del Ayuntamiento de Villajoyosa de 25-11-09 en cuyo punto 8.-6 desestima la reposición entablada contra otro de 15-5-09, que se anulan por contrarios a derechos, reconociendo el derecho de los actores a la expropiación de la finca de su propiedad (Registral 18.269 del Registro de la Propiedad de Villajoyosa), con iniciación y seguimiento del correspondiente procedimiento, condenando al Ayuntamiento de Villajoyosa a estar y pasar por tales declaraciones. b) No hacer imposición de costas en ninguna de las instancias..." Segundo. Mediante Auto de 28/11/2014, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de los de Alicante, y a instancia de la representación procesal de D. J. A. y D. J. A. R. mediante escrito presentado el 24/11/14, en la que solicita la ejecución forzosa de la sentencia n.º 207/12 dictada el

26/04/12 por la Secc. 4.ª del T.S.J. de la C. Valenciana, en dicho auto se acordó: "Ordenar a la Administración demandada la ejecución forzosa de la sentencia firme n.º 207/12, que acordó, en el improrrogable plazo de veinte días, haciéndole saber que, en caso de incumplimiento, y previo apercibimiento en forma del secretario judicial, con audiencia de las partes: – Se podrá adoptar las medidas necesarias para lograr su efectividad. – Se podrán imponer multas coercitivas de ciento cincuenta a mil quinientos euros (150 a 1.500 euros) a las autoridades, funcionarios o agentes, sin perjuicio de otras responsabilidades patrimoniales a que hubiere lugar. – Se podrá deducir el oportuno testimonio de particulares para exigir la responsabilidad penal que pudiera corresponder." Es relevante, que los actores del procedimiento que nos ocupa, en el escrito fechado el 24/11/2014, que da lugar a la Ejecución Forzosa de la Sentencia del TSJCV, no sólo instaban la ejecución forzosa de la Sentencia n.º 207/12 de 26/04/2012 sino que también interesaban del Juzgado: "...y requiera al Ayuntamiento de Villajoyosa para que proceda al inmediato abono a la propiedad de la finca registral n.º 18.260 de la cantidad de 1.842.024,87 €, quedando el abono del resto de la indemnización correspondiente pendiente de la resolución del Jurado Provincial de Expropiación o, en su caso, de la resolución judicial firme y definitiva que recaiga de interponerse recurso contencioso administrativo por cualquiera de las partes contra dicha resolución, adoptando cuántas otras acciones considere el Juzgado pertinentes para asegurar el cumplimiento efectivo de la Sentencia." Mediante Providencia de 3/03/2015, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 4 de Alicante, se reiteró la orden de ejecución forzosa: "...se acuerda, por última vez, y sin que haya lugar a más recordatorios, a que en el plazo improrrogable de cinco días, se proceda a dar íntegro cumplimiento de la Sentencia firme dictada, bajo apercibimiento de que en caso de verificarlo, se procederá a la inmediata imposición de multa coercitivas, a razón de 1.500.-€ quinquenales al Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa...". Planteado recurso de súplica contra la referida providencia de 3/03/2015, se dictó por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 4 de Alicante, auto de 31/07/2015 del que procede destacar: "...La obligación impuesta a la Corporación demanda de continuar con el curso del procedimiento hasta la fijación del justiprecio de manera definitiva -quedando vedada la posibilidad de discutir de nuevo la procedencia de la expropiación por el instituto de la cosa juzgada-, implica necesariamente la obligación de la Administración de proceder al inmediato abono de la cantidad concurrente en los términos prevenidos en el artículo 50 de la Ley de Expropiación Forzosa. Nótese además que el propio Ayuntamiento de Villajoyosa, al reconocer en su Acuerdo de 28 de octubre de 2014 que la cantidad adeudada era líquida, vencida y exigible, llevó a cabo la oportuna consignación presupuestaria de tal partida, no existiendo por tanto óbice presupuestario alguno para que se proceda al inmediato abono de la cifra de 1.824.024,87 euros a los recurrentes... Dispongo: Desestimar el recurso de súplica presentado frente a la Providencia de este Juzgado de fecha 3 de marzo de 2015, confirmando la misma en su integridad, y comenzando a computar el plazo improrrogable de 5 días para que se proceda al abono de las cantidades indicadas a partir del día siguiente al de la notificación de la presente resolución, de modo que, expirado dicho plazo, sin haberse verificado el pago, se dará inicio a la imposición de las multas coercitivas a razón de 100 euros/día..." Tercero. Mediante resolución del Concejal Delegado de Hacienda n.º 2703 de 8/09/2015 se resolvió, para dar cumplimiento al auto de 31/07/2015 (se transcribe parte dispositiva): "...Primero: Aprobar la ordenación de los pagos sobre los ADO's de la relación número 1201500677, por importe de 1.842.024,87€, de acuerdo con lo establecido en las Bases de Ejecución del Presupuesto Municipal aprobadas por el Ayuntamiento Pleno y decreto de delegaciones de la Alcaldía Presidencia. Segundo: Aprobar el endoso de los pagos acordados de la relación número 1201500677, a favor del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º cuatro de los de Alicante, en cumplimiento del Auto de 31 de julio de 2015 del Juzgado de los contencioso-administrativo n.º 4 de los de Alicante, en ejecución de la sentencia n.º 207/2012, de fecha 26/04/2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, por la que se estima el recurso de apelación interpuesto por D. J. A. y D. J. A. R. frente a la sentencia n.º 79/2011, de 10/02/2011, dictada por el Juzgado de lo contencioso-administrativo n.º 4 de Alicante, en los autos n.º 199/2010. Tercero: Notifíquese al Juzgado de lo contencioso n.º cuatro de Alicante, a los propietarios de la finca registral 18.260 del Registro de la Propiedad, al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Villajoyosa de la Propiedad, al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Villajoyosa, y a Suma, Gestión Tributaria." Mediante Diligencia de Ordenación de 17/09/2015, del Juzgado de lo Contencioso-administrativo n.º 4 de los de Alicante en el recurso n.º 199/2010, se acordó expedir sendos mandamientos de pago a favor de J. A. C., J. A. R. e Inversiones Moratella de Avipei S.L, por importe de 614.008,29, –euros cada uno de ellos en concepto de 1/3 del precio. Mediante recurso de reposición, interpuesto por el Ayuntamiento de Villajoyosa contra la referida Diligencia de Ordenación se decía, se transcribe lo que interesa reseñar: "Motivos. Primero. En el escrito presentado por este Ayuntamiento en fecha 9 de septiembre 2015, en el que se procedía al cumplimiento de la ejecución de la Sentencia, y se depositaba en la cuenta del Juzgado la cantidad fijada por el Auto de fecha 1 de Septiembre, ya se advertía del perjuicio a los intereses públicos de abonar las cuantías a los interesados sin que a su vez el Juzgado garantizase mediante la correspondiente resolución judicial la ocupación en vía administrativa de la finca registral 18.260 objeto del procedimiento de expropiación, así como su inscripción registral, todo ello habida cuenta los impedimentos que se prevén en el ordenamiento jurídico para formalizar dicha ocupación e inscripción registral. El perjuicio a los intereses públicos sería causado por el hecho de que terceros adquirentes de buena fe, con la protección de la legislación hipotecaria accedieran a registros públicos por los negocios jurídicos que los actuales titulares registrales pudieran formalizar con terceros, en perjuicio evidente de esta Administración pública y los mismo pudiera acontecer en el caso de que dichos terceros adquirentes adquiriesen la posesión de forma previa a la Administración local, todo ello a pesar de haber formalizado el pago en cumplimiento de las resoluciones judiciales. Por tanto se considera fundamental el pronunciamiento de resolución judicial que resuelva de forma previa la abono a los indemnizados, los aspectos relacionados con la ocupación en vía administrativa e inscripción registral sobre la finca número 18.260, de los efectos que la sentencia que se ejecuta tiene a favor del municipio de Villajoyosa, planteada ya con anterioridad por esta parte mediante escrito de fecha de 9 de septiembre. Esta resolución judicial debería pues garantizar la ocupación de la Finca y la inscripción en el Registro de la Propiedad, de los derechos derivados del pago anticipado al que ha sido condenada este Ayuntamiento. Segundo. Tal y como consta en documentación aportada al escrito presentado, y sus anexos, ante el Juzgado de fecha 9 de septiembre, esta Administración no procedió al pago a los interesados de forma directa por considerar que en la actualidad concurren una serie de razones de hecho que impedirían formalizar dicho abono sin practicar de forma previa determinadas operaciones jurídicas. Respecto a J. A. R., consta diligencia de embargo 2013-25-001497 por valor de 36.947,11 euros, de Suma Gestión Tributaria. Debiendo por tanto proceder a la compensación del crédito a favor de J. A. derivado de la ejecución de la Sentencia con la deuda existente con esta Administración. Todo ello impone, como hemos dicho, la necesidad de incoar cuantos expedientes resulten precisos en defensa del interés público, y del cumplimiento de las obligaciones legales en relación con las pretensiones judiciales, embargos, evitando en cualquier caso cualquier

actuación que pudiera suponer el perjuicio de acreedores y que pueda derivar en responsabilidad del ordenador del pago y de los informantes; expedientes que resultan de imposible tramitación con carácter previo al cumplimiento por el Auto de 31 de julio. Toda esta documentación consta ya en los Autos judiciales. Tercero. Todo esto evidencia la necesidad acometer actuaciones previas que garanticen que el pago se realice con las garantías necesarias frente a la Administración y terceros, y si fuera el caso, previo pronunciamiento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Villajoyosa en relación con los embargos acordados..." Mediante Decreto de 12/09/2016 dictado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 4 de los de Alicante en los autos de referencia, se resolvió, se transcribe la parte dispositiva: "...acuerdo: desestimar el recurso de reposición interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa contra Diligencia de Ordenación de fecha 17 de septiembre de 2015 que se mantiene en todos sus extremos". Fundamentos de Derecho. I. Habilitación legal. 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 jurídica, Administración Local expropiante de la finca registral 18.260. III. Plazo. 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 la Administración Local recurrente. IV. La sentencia 207/2012 del TSJCV permite la cancelación de los asientos posteriores a la anotación marginal del expediente de expropiación por ministerio de la Ley. Lo que provoca la modificación del dominio de la finca registral 18.260, no deviene del propio expediente administrativo de expropiación rogada o expropiación por ministerio de la ley, sino de la propia sentencia 207/2012 que ordenaba: "Estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Acuerdo de Villajoyosa de 25-11-09 en cuyo punto 8.-6 desestima la reposición entablada contra otro de 15-5-09, que se anulan por contrarios a derechos, reconociendo el derecho de los actores a la expropiación de la finca de su propiedad (Registral 18.269 del Registro de la Propiedad de Villajoyosa), con iniciación y seguimiento del correspondiente procedimiento, condenando al Ayuntamiento de Villajoyosa a estar y pasar por tales declaraciones". Prueba de los efectos que produce esta sentencia en cuanto a la mutación de la titularidad demanial, es el auto de 31/07/2015 dictado en ejecución de la sentencia referida, que en el cuarto párrafo de su fundamento de derecho decía: "...La obligación impuesta a la Corporación demanda de continuar con el curso del procedimiento hasta la fijación del justiprecio de manera definitiva –quedando vedada la posibilidad de discutir de nuevo la procedencia de la expropiación por el instituto de la cosa juzgada implica necesariamente la obligación de la Administración de proceder al inmediato abono de la cantidad concurrente en los términos prevenidos en el artículo 50 de la Ley de Expropiación Forzosa. Nótese además que el propio Ayuntamiento de Villajoyosa, al reconocer en su Acuerdo de 28 de octubre de 2014 que la cantidad adeudada era líquida, vencida y exigible, llevó a cabo la oportuna consignación presupuestaria de tal partida, no existiendo por tanto óbice presupuestario alguno para que se proceda al inmediato abono de la cifra de 1.824.024,87 euros a los recurrentes..." Pero, es más, en el fundamento de derecho tercero de la propia sentencia referida, en sus párrafos último y penúltimo, acoge e impone la expropiación por ministerio de la Ley al Ayuntamiento de Villajoyosa, cuando dicen: "...Pues bien, en nuestro caso no se discute ni el carácter de suelo urbano, ni su destino dotacional –ya lo sienta la Sentencia apelada– pero la Corporación apelada niega la procedencia de la expropiación por ministerio de la Ley a que el particular acudió, entendiendo que no se han agotado las alternativas de gestión urbanística que se habían previsto, para "consumar" el aprovechamiento subjetivo correspondiente. Pues bien, tal argumento, no puede compartirse desde el momento que acreditado está que los apellantes –propietarios de suelo urbano dotacional-cultural docente y zona verde– han solicitado en diversas ocasiones, siendo que el PGOU data de 1999; y que la Corporación Municipal ha hecho caso omiso, de manera que el único mecanismo que estaba para consolidar el aprovechamiento a que tienen derecho, no es otro que el de la expropiación por ministerio de la Ley, al que acudieron..." Por tanto, cuando el Ayuntamiento de Villajoyosa, insta la inscripción a su favor de la titularidad demanial de la finca registral 18.260 ante el Registro de la Propiedad de Villajoyosa n.º 2 de los de Alicante, a través del acta de ocupación, lo que realmente está llevando a cabo es lo ordenado en la Sentencia del TSJCV n.º 207/2012 de 26/04/2012, y por tanto produce todos sus efectos, incluso hipotecarios. Esta parte entiende, que por aplicación analógica es perfectamente de aplicación lo establecido en el art. 71.2 del Real Decreto 1093/1997, cuando establece: "...Cuando de la sentencia resulte la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real inscribible, se practicarán los asientos pertinentes en la forma establecida por el artículo 198 del Reglamento Hipotecario...". Y el referido artículo 198 del Reglamento Hipotecario, ante una sentencia que produce efectos de creación, modificación o extinción de dominio o de algún derecho real inscribible, establece: "...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 inscriba, 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...". Por tanto, cuando la Administración de Justicia ordena al Ayuntamiento la aplicación sobre la finca registral 18.260 el instituto de la "expropiación por ministerio de la Ley", está atribuyendo su titularidad al Ayuntamiento de Villajoyosa de dicha finca registral que conforme el PGOU tiene un destino dotacional, y como contraprestación de dicha mutación demanial exige el abono de la correspondiente indemnización. Tal y como se ha relacionado en todos los antecedentes de hecho, a los que me remito, el Ayuntamiento ha dado todos los pasos pertinentes, exigidos por la Administración de Justicia, cuando ha formalizado el abono de indemnización hasta la cuantía determinada en ejecución de sentencia, y ha formalizado la ocupación de la parcela mediante el acta de ocupación, pero todas estas actuaciones tiene [sic] su génesis y efectividad por razón de la sentencia 207/2012 del TSJCV. Habida cuenta esta premisa, la inscripción registral de la anotación preventiva de embargo cautelar a favor del Estado sobre la tercera parte indivisa de la finca perteneciente a don J. A. R., Anotación letra A, convertida en medida cautelar jurisdiccional en el procedimiento abreviado número 40/2015, que se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Tres de la Vila Joiosa, no puede ser obstáculo para la inscripción dominical a favor del Ayuntamiento de Villajoyosa, tal y como establece la calificación registral del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Villajoyosa, de 5/06/2019, habida cuenta que es posterior a la referida sentencia e incluso a la anotación marginal que el Ayuntamiento de Villajoyosa interesó el 8/09/2015, en el momento que se solicitó la correspondiente certificación registral de titularidad y cargas de la finca que nos ocupa. V. A la anotación marginal del expediente de expropiación por ministerio de la Ley le es de aplicación todos los efectos jurídicos del capítulo VIII del Real Decreto 1093/1997. Los efectos que hemos relacionado para el acta de ocupación cuya inscripción ha sido denegada por la calificación registral del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Villajoyosa, por razón de que la misma deriva

de la Sentencia 207/2012 del TSJCV, son predicables también para la anotación marginal que el Ayuntamiento formalizó el 8/09/2015, para dejar constancia de la tramitación de la expropiación por ministerio de la ley, expropiación que era cumplimiento estricto de la referida sentencia. Por dicho extremo procede equiparar y atribuir a dicha anotación marginal de tramitación, todos los efectos jurídicos atribuibles a la anotación que por mandamiento judicial atribuye el Real Decreto 1093/1997, para las anotaciones preventivas por razón de la interposición del recurso contencioso-administrativo. Por esta razón, consideramos que no le sería de aplicación el instituto de la caducidad que se invoca en la calificación registral. VI. Sobre la exigencia de acreditación de la representación y correspondiente apoderamiento. Las deficiencias reseñadas en los apartados segundo y tercero de la calificación registral que nos ocupa se entienden subsanables y por tanto no procede que sean objeto de impugnación. En cuanto, a la deficiencia del apartado primero, referida a la falta de intervención del Ministerio Público, por razón de todos los antecedentes se considera innecesaria habida cuenta el carácter de "expropiación por ministerio de ley", impuesta al Ayuntamiento de Villajoyosa por razón de la reiterada y referida sentencia 207/2012 del TSJCV, así como la participación activa de la mercantil Inversiones Moratella de Avipei SL, en el proceso sustanciado en la ejecución de la sentencia ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo n.º 4 de Alicante, tendente a formalizar el cobro de la correspondiente indemnización, e incluso con la designación del correspondiente procurador Dña. M. D. F. R. Es evidente que la intervención del Ministerio Fiscal tiene toda su lógica en la expropiación ordinaria, por cuanto el Ministerio Público, deberá asumir la defensa de los derechos e intereses de aquel que no se persona ni comparece en el expediente. Sin embargo, en la expropiación por Ministerio de la Ley o Expropiación Rogada, no es concebible la falta de personación o comparecencia del expropiado, cuando todo el expediente no sólo nace y se tramita a instancia de la propiedad, sino que incluso viene impuesta a la Administración Pública por imperativo legal, como consecuencia del requerimiento preliminar que formaliza la propiedad. Sin la participación de ésta ya no se iniciaría el expediente sino que el mismo no podría culminar. Por estas razones, también procede impugnar la calificación que nos ocupa en relación a este reparo planteado en el apartado primero de la calificación registral. VII. Documentación que se acompaña (...).» IV El registrador de la Propiedad interino de Villajoyosa número 2, don Federico Trillo-Figueroa Molinuevo, emitió informe el día 1 de agosto de 2019, ratificando íntegramente el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 8, 9, 17, 18, 20, 30, 38, 243 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3, 4, 5, 18 y 53 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa; 184.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana; 104.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana; 44 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; 51 y 102 del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa; 32 y 198 del Reglamento Hipotecario; 67 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 135/2005, de 23 de mayo, 163/2007, de 2 de julio, 223/2007, de 22 de octubre, 231/2007, de 5 de noviembre, y 150/2008, de 17 de noviembre; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017; la Circular número 6/2019, de la Fiscalía General del Estado, sobre la intervención del Ministerio Fiscal en los procedimientos de expropiación forzosa, de 18 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2002, 17 de octubre de 2005, 19 de abril de 2010, 21 de mayo y 8 de octubre de 2012, 19 de julio y 10 de octubre de 2018 y 13 de febrero y 11 de abril de 2019. 1. En el presente recurso se debate sobre si procede o no la inscripción en el Registro de la Propiedad de un acta de ocupación y consignación del justiprecio en expediente de expropiación forzosa de una finca urbana (registral número 18.260 del Registro de Villajoyosa), extendida el día 30 de abril de 2018, junto con certificación administrativa de 19 de octubre de 2018 relativa a diversos particulares del expediente administrativo, concurriendo las siguientes circunstancias y antecedentes relevantes para su resolución: a) La finca expropiada consta en el plan general de ordenación urbana del término municipal de Villajoyosa como finca urbana con calificación urbanística de bien dotacional (cultural, docente y zona verde). b) No consta el inicio o la existencia del expediente expropiatorio a través de la anotación preventiva a favor del expropiante prevista en la norma tercera del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, pero sí consta extendida con fecha 9 de septiembre de 2015 la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 32, norma primera, del citado Reglamento, si bien dicha nota se encuentra caducada por el transcurso del plazo reglamentario de su vigencia (tres años) en la fecha de presentación del título expropiatorio en el Registro de la Propiedad (15 de mayo de 2019). c) En cuanto a los titulares registrales expropiados se expresa en el citado título lo siguiente: "don J. A. R., don J. A. A. C. y la mercantil «Inversiones Moratalla de Avipei, S.L.», por terceras partes indivisas, por títulos de dación en pago de deuda, donación y aportación", lo que se corresponde con el contenido del Registro según el historial registral de la finca expropiada que consta en el expediente. d) El acta de ocupación y consignación del justiprecio consta suscrita por don Andreu Verdú Reos, en su condición de alcalde-presidente del Ayuntamiento de Villajoyosa, en nombre y representación de la citada Corporación, por la secretaria en funciones de la misma Corporación y por don J. A. A. R., en representación de don J. A. A. C. Comparece también en el acta de la formalización del acta doña F. S. R., en representación de don J. A. R., si bien no firma el acta alegando no haber podido comunicar a su representado su contenido a los efectos de su ratificación. Finalmente, no comparece nadie en representación de la mercantil cotitular de la finca expropiada «Inversiones Moratalla de Avipei, S.L.». e) Según resulta del exponen primero y segundo del acta de pago y ocupación «por el Ayuntamiento de Villajoyosa se ha tramitado expediente de expropiación por ministerio de la ley a instancias de J. A. R., J. A. A. C. e Inversiones Moratella de Avipei, S.L.», y «por Sentencia número 207/2012 de la Sección 4 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 26/04/2012, se reconoció el derecho de los actores a la expropiación de la finca de su propiedad (registral 18.260 del Registro de la Propiedad de Villajoyosa». En el procedimiento judicial en que recayó dicha sentencia intervinieron como parte apelante, don A. y don J. A. R., sin que conste la presencia en el mismo de la copropietaria de la finca «Inversiones Moratalla de Avipei, S.L.». En la citada sentencia, copia de la cual se ha aportado junto con el escrito de interposición del recurso, se fundamenta la declaración del derecho de los citados apelantes a la expropiación de su finca por ministerio de la ley del siguiente modo: «En nuestro caso no se discuten el carácter de suelo urbano, ni su destino dotacional -ya lo sienta la sentencia apelada- pero la Corporación apelada niega la procedencia de la expropiación por ministerio de la ley a que el particular acudió, entendiendo que no se han agotado las alternativas de gestión urbanística que se habían previsto, para consumir el aprovechamiento subjetivo correspondiente. Pues bien tal argumento no puede compartirse desde el momento que acreditado está que los apelantes -propietarios de suelo urbano dotacional

cultural, docente y zona verde- han solicitado en diversas ocasiones la actuación de dichos mecanismos de gestión urbanística siendo que el PGOU data de 1999; y que la Corporación municipal ha hecho caso omiso, de manera que el único mecanismo que restaba para consolidar el aprovechamiento a que tienen derecho, no es otro que el de la expropiación por ministerio de la ley, al que acudieron». Tras lo cual se acuerda «estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Acuerdo del Ayuntamiento de Villajoyosa de 25-11-09 en cuyo punto 8.-6 desestima la reposición entablada contra otro de 15-5-09, que se anulan por contrarios a derechos, reconociendo el derecho de los actores a la expropiación de la finca de su propiedad (Registral 18.269 del Registro de la Propiedad de Villajoyosa), con iniciación y seguimiento del correspondiente procedimiento (...)». Todo ello al amparo de las previsiones contenidas en el artículo 69 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril 1976 (citada en la sentencia), conforme al cual «cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan, o programa de actuación urbanística, sin que se llevase a efecto la expropiación de los terrenos, que, con arreglo a su calificación urbanística, no sean edificables por sus propietarios, ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación, el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de ley, si transcurrieren dos años desde el momento de efectuar la advertencia»; previsión que conecta con la contenida en el artículo 87.3 del mismo texto de legal, según el cual «las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que llevan consigo una restricción de aprovechamiento urbanístico del suelo, que no puedan ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización», y que en los sustancial ha pasado a la normativa urbanística valenciana posterior, que contiene previsiones similares (vid. artículos 184.1.de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, y 104.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana). En concreto este último precepto dispone que «cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de terrenos dotacionales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación, continuo o discontinuo, los propietarios podrán anunciar a la administración competente su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio». f) Tras diversas vicisitudes judiciales relativas a la ejecución de la citada sentencia, se dicta el auto de fecha 31 de julio de 2015 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Alicante, en el que se confirma definitivamente «(...) la obligación impuesta a la Corporación demanda de continuar con el curso del procedimiento hasta la fijación del justiprecio de manera definitiva -quedando vedada la posibilidad de discutir de nuevo la procedencia de la expropiación por el instituto de la cosa juzgada-, implica necesariamente la obligación de la Administración de proceder al inmediato abono de la cantidad concurrente en los términos prevenidos en el artículo 50 de la Ley de Expropiación Forzosa (...)». Según resulta de la certificación del expediente expropiatorio aportada junto con el acta de pago y ocupación, el correspondiente justiprecio fue fijado definitivamente por el Jurado Provincial de Expropiación mediante resolución de 1 de marzo de 2016 en la citada cantidad de 1.842.024,87 euros, resolución que fue impugnada judicialmente por don J. A. A. C. y don J. A. R., y cuyo importe fue depositado por la Corporación municipal en la cuenta del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Alicante. 2. El registrador suspende la inscripción por entender que concurren los siguientes defectos impositivos: a) En el acta de pago y ocupación no comparece representante alguno de la mercantil «Inversiones Moratella de Avipei, S.L.», que es titular de una tercera parte indivisa del dominio de la finca expropiada, ni se ha producido tampoco la intervención supletoria del Ministerio Fiscal prevista legalmente para tales casos (primer motivo de suspensión). b) No consta acreditada la representación de doña F. S. R., que interviene en el otorgamiento del acta de pago y ocupación en nombre de don J. A. R., copropietario de la finca objeto de expropiación, ni se acredita tampoco la representación de don J. A. A. R., quien actúa en dicho acto en nombre de don J. A. A. C., igualmente copropietario de la finca objeto de expropiación (motivos segundo y tercero). c) No procede acceder a la cancelación solicitada de la anotación preventiva de embargo cautelar a favor del Estado sobre la tercera parte indivisa de la finca perteneciente a don J. A. R., anotación letra A, convertida en medida cautelar jurisdiccional en el procedimiento abreviado número 40/2015 que se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Villajoyosa, anotación letra B, ya que si bien dicha carga es posterior a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas tras la iniciación del procedimiento expropiatorio, conforme a lo previsto en el artículo 32.5 del Reglamento Hipotecario, dicha nota se encuentra ya caducada en el momento de la presentación en el Registro del acta de pago y ocupación; lo que constituye también un obstáculo para la inscripción de la finca expropiada a favor del Ayuntamiento dado que la adquisición de la cosa expropiada debe llevarse a cabo, en principio, libre de cargas, siendo así que el gravamen que afecta a la finca es incompatible con el destino demanial del inmueble, dado que la hipotética ejecución de la anotación daría lugar a la pérdida de la finca (cuarto motivo de suspensión). El representante de la Administración expropiante recurre el primero y el cuarto de los motivos de suspensión de la nota de calificación, aquietándose al segundo y tercero, ofreciendo su subsanación. En el escrito del recurso, junto con las alegaciones que estimó pertinentes (en los términos que constan transcritos en los hechos de la presente), se añaden determinados datos sobre diversas vicisitudes judiciales del expediente expropiatorio y se acompañan copias de la sentencia número 207/2012, de 26 de abril, dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, y el auto de 31 de julio de 2015 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 4 de Alicante, antes referidos. 3. Con carácter previo al análisis de las cuestiones jurídicas de fondo planteadas es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. El recurrente, como se ha señalado, alega en el escrito de recurso una serie de datos y vicisitudes procedimentales del expediente expropiatorio y aporta junto al mismo sendas resoluciones judiciales, sin que los respectivos testimonios fehacientes acreditativos de tales hechos y resoluciones hayan sido presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación, ni tampoco posteriormente para intentar la subsanación de los defectos observados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 22 de marzo de 2019), no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que éste tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de

2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos». 4. Entrando en el análisis del fondo del primero de los dos defectos señalados en la calificación que son objeto de impugnación, hay que recordar que respecto al alcance de la calificación registral de documentos administrativos esta Dirección General ha tenido oportunidad de pronunciarse en numerosas ocasiones –vid., por todas, las Resoluciones de 30 de noviembre de 2016 y 13 de febrero de 2019-. 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 según la cual, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo respecto del judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y 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, 38 y 39 de la actual Ley 39/2015 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 éste, así como la relación del mismo con el titular registral y los obstáculos que surjan del 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 y 1 de junio de 2012, o las más recientes de 13 de febrero y 13 de marzo de 2019). De acuerdo con esta doctrina, corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser 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, y en este sentido –como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva– debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992, no ha de importar, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos, máxime si la posible anulabilidad está establecida en interés y garantía del titular registral para evitar su indefensión (cfr. Resoluciones de 19 de julio, 10 de octubre de 2018 y 13 de febrero de 2019, entre otras). En definitiva, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, a «la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido», «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento» y «a la relación de éste con el titular registral». 5. A esta protección del titular registral responde el principio básico de nuestro sistema registral, derivado del constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), de la exigencia del consentimiento auténtico del titular registral, por sí o por sus legítimos representantes, para la inscripción de cualquier acto que le afecte, o en su defecto que haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervenir en el procedimiento (expropiatorio en este caso) determinante del asiento por sí, o por sus herederos legalmente acreditados. Exigencia que se hace efectiva a través del control que sobre los títulos inscribibles realiza el registrador conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento en consonancia con los principios de legitimación registral y tracto sucesivo proclamados por los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria. Y que no sólo responde a la protección de los derechos del titular registral salvaguardados jurisdiccionalmente (cfr. artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sino también a las exigencias derivadas de nuestro sistema constitucional de seguridad jurídica preventiva proclamado en el artículo 9 número 3 de la Constitución de protección de los terceros que contratan confiados en los pronunciamientos registrales y de los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la inscripción de sus derechos (artículos 38, 32, 34 de la Ley Hipotecaria). El artículo 38 de la Ley Hipotecaria supone una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como un reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral, con el consecuente cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos contra persona distinta de dicho titular. En concordancia precisa con los citados preceptos de nuestra legislación hipotecaria, el artículo 3 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, tras señalar que «las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación», obliga a la Administración expropiante a tener por dueño a quien figure como tal en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente. Y el artículo 32.2.^a del Reglamento Hipotecario exige, tratándose de finca inscrita, que la expropiación se haya entendido con el titular registral o «quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial». Para evitar que, durante la tramitación del procedimiento de expropiación forzosa, como consecuencia del cambio de titular de la finca o la constitución de ulteriores gravámenes sobre la misma, se haga inútil el procedimiento iniciado, se establece en la normativa hipotecaria que si el organismo expropiante solicita, a los efectos del procedimiento expropiatorio, la expedición de certificación de cargas, se hará constar su expedición y el procedimiento correspondiente mediante nota marginal (cfr. artículos 32, regla primera, del Reglamento Hipotecario, y 22 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). En el caso del presente recurso no se trata ya de que con posterioridad a la iniciación del expediente expropiatorio se haya producido alguna alteración en la titularidad registral del dominio de la finca sin que de la tramitación de aquél hubiera constancia alguna en el Registro, sino que el procedimiento de expropiación se ha seguido hasta su finalización, mediante el otorgamiento del acta de pago y ocupación, exclusivamente con dos de los tres copropietarios de la finca expropiada (don J. A. A. C. y don J. A. R.), habiéndose omitido la intervención del tercero de los copropietarios, la mercantil

«Inversiones Moratella de Avipei, S.L.», cuya intervención no consta ni siquiera en la fase inicial del procedimiento relativa a la solicitud del reconocimiento del derecho a la expropiación rogada o por ministerio de la ley, pues dicho reconocimiento, instando en última instancia por vía judicial a través de los procedimientos judiciales más arriba reseñados, no consta acreditado que fuera solicitado también por la citada mercantil quien no fue parte en los citados procedimientos, mercantil que ni compareció en el otorgamiento del acta de ocupación, ni tiene acreditada otra intervención alguna en el expediente expropiatorio; ausencia de intervención que resulta contraria a la exigencia contenida en el artículo 32.2.^a de este Reglamento que, en concordancia con los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, establece que «para que los títulos de expropiación puedan inscribirse, si se trata de fincas o derechos inscritos, el expediente deberá entenderse con el titular registral o quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial (...)». Frente a ello ninguna virtualidad enervante del defecto cabe reconocer al hecho de que tanto en el acta de pago y ocupación como en otros trámites del procedimiento expropiatorio hayan intervenido los otros dos cotitulares de la finca, pues, como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 11 de abril de 2019 en un supuesto que guarda similitud con el presente, no cabe entender que la intervención de los comuneros comparecientes en el acto del otorgamiento del acta (sin entrar ahora por no haberlo señalado la nota de calificación en la falta de firma del acta por la representante de uno de los dos comuneros) pueda haber tenido lugar, no sólo en nombre e interés propio, sino también en beneficio de la comunidad propietaria de la totalidad de la finca, pues tal planteamiento no encuentra fácil acomodo en las reglas rectoras del régimen de la copropiedad del Código Civil que reserva a todo condueño «la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento» (cfr. artículo 399 del Código Civil), y con el cual ha de entenderse directamente la Administración expropiante sin que quepa suplir su intervención por la de otro copropietario, salvo que le tenga atribuida su representación (cfr. artículos 3.1 y 4.1 de la Ley sobre expropiación forzosa), dada la naturaleza y eficacia general traslativa del bien o derecho expropiado que presenta el instituto expropiatorio (vid. artículos 1 y 8 de la citada ley). 6. En la calificación impugnada añade el registrador que, no constando la intervención en el expediente de la citada mercantil «Inversiones Moratella de Avipei, S.L.» como titular registral de una tercera parte indivisa del dominio de la finca, tampoco pueden entenderse supliditas dichas ausencias por la presencia en el expediente del Ministerio Fiscal, pues tampoco éste ha comparecido. Alude con ello el registrador a la previsión contenida en el artículo 5, apartado 1, de la Ley sobre expropiación forzosa, conforme al cual «se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando, efectuada la publicación a que se refiere el artículo dieciocho, no comparecieren en el expediente los propietarios o titulares, o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa», con cita de la Resolución de este Centro Directivo de 11 de abril de 2019 que, a su vez, invoca la previa de 17 de octubre de 2005 relativa a un supuesto en que haciendo aplicación de tal previsión legal, recordó que «a falta de dicha acreditación de la condición de causahabientes, será imprescindible la citación de los titulares registrales, con quienes se habrá de entender el procedimiento expropiatorio (y, a falta de comparecencia de éstos, con la intervención del Ministerio Fiscal -cfr. artículos 5, 18 y 21 de la Ley de Expropiación Forzosa y las Resoluciones -dos- de 17 de diciembre de 1999-). En esta última Resolución de 17 de diciembre de 1999 ya sostuvo este Centro Directivo que «si se tiene en cuenta: a) Que la intervención del Ministerio Fiscal en el expediente expropiatorio está encaminada a garantizar la actuación de los derechos legalmente reconocidos a los propietarios afectados cuando éstos no hayan comparecido (artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa); b) que a los propietarios afectados habrá de notificárseles individualmente el acuerdo de necesidad de ocupación (cfr. artículo 21 de la Ley de Expropiación Forzosa), a fin de que puedan impugnar éste si procediere (cfr. artículo 22 de la Ley de Expropiación Forzosa), acordar la transmisión voluntaria de los bienes (cfr. artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa), o intervenir en la fijación del justiprecio (cfr. artículos 25 y Sentencias de la Ley de Expropiación Forzosa); c) que el otorgamiento del acta de ocupación y pago, se produce una vez fijado el justiprecio (cfr. artículos 48, 51 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa); habrá de concluirse que la mera convocatoria del Ministerio Fiscal a la formalización del acta de ocupación y pago no satisface la exigencia legal establecida en el artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa, que, por lo dicho, presupone su convocatoria desde que se dicta el acuerdo de necesidad de ocupación y en tiempo oportuno para posibilitar su impugnación; y, en consecuencia, deberá rechazarse la inscripción del acta ahora calificada en tanto de la misma no resulte por aseveración del funcionario competente para su autorización, que se practicó en tiempo oportuno dicha convocatoria», confirmando así la calificación impugnada que había considerado imprescindible la intervención del Ministerio Fiscal, habida cuenta del desconocimiento del domicilio de uno de los titulares registrales y de la ignorancia de quienes eran los herederos de otra titular fallecida. 7. Frente a ello alega el recurrente la especialidad de la modalidad de expropiación ante la que nos encontramos, al responder a una finalidad urbanística, en concreto bajo la modalidad de expropiación por ministerio de la ley al no resultar edificable la finca por sus propietarios, con arreglo a su calificación urbanística, ni objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación (vid. artículos 69 y 87.3 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 184.1.de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, y 104.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana). Ciertamente el artículo 102 del Reglamento de la Ley sobre expropiación forzosa dispone que «las expropiaciones que se realicen por razón de urbanismo se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Régimen del Suelo y disposiciones vigentes o que puedan dictarse en lo sucesivo sobre dicha materia», referencia a la legislación del suelo que hay que entender dirigida en el presente caso a los preceptos antes señalados de la legislación urbanística valenciana, que a su vez resultan concordantes con el artículo 102 de la citada Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, conforme al cual «la aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres (...)». Precepto concordante, por lo demás, con el artículo 42.2 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme al cual «la aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación». Partiendo de que en el presente caso la aprobación del plan general de ordenación urbana del municipio de Villajoyosa, al calificar urbanísticamente la finca expropiada como bien dotacional, generó el efecto de una declaración implícita de utilidad pública de la finca y de la necesidad de su ocupación, confirmada por la declaración judicial del derecho a la expropiación forzosa por ministerio de la ley al no

resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación y haberse agotado las alternativas de gestión urbanística para «consumar» el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios, ello supondría que el expediente expropiatorio en estos casos prescindiera de tales trámites formales (declaración previa de utilidad pública y declaración de la necesidad de ocupación), comenzando su tramitación en el momento de presentar el interesado la hoja de aprecio, por lo que podría prescindirse en estos casos de la publicación, conforme al artículo 18 de la Ley sobre expropiación forzosa, de la relación de los bienes a expropiar y el acuerdo de necesidad de ocupación, puesto que los mismos son trámites inexistentes en el procedimiento que nos ocupa. Sin embargo, estas especialidades procedimentales en estas expropiaciones urbanísticas no alcanzan a dispensar la exigencia legal de la intervención supletoria del Ministerio Fiscal por no estar ésta reservada para los casos en que se producen estas publicaciones y no comparecen los propietarios o titulares, según el artículo 5.1 de la ley. Así lo ha afirmado ya este Centro Directivo en su Resolución de 11 de abril de 2019 invocando al efecto las tesis expuestas recientemente por la Fiscalía General del Estado en su extensa Circular número 6/2019, sobre la intervención del Ministerio Fiscal en los procedimientos de expropiación forzosa, de 18 de marzo de 2019, en cuya conclusión undécima afirma que «los criterios expuestos en esta Circular son aplicables, mutatis mutandis, a los distintos procedimientos especiales –o especialidades procedimentales– que se regulan tanto en el Título III de la LEF como en las diversas normas sectoriales, en particular en materia urbanística», conclusión cuya fundamentación se desarrolla al exponer en el apartado 6 de la Circular su ámbito de aplicación. Allí se recuerda que, aparte del régimen general –con sus modalidades de ordinaria y urgente de la Ley sobre expropiación forzosa–, el ordenamiento español regula también diversos procedimientos (o especialidades procedimentales) aplicables a la expropiación de determinados bienes o derechos, en función de su naturaleza o del motivo o finalidad de la expropiación. En concreto, el Título III de la propia ley incluye diversos supuestos como los de expropiación por zonas o grupos de bienes, por incumplimiento de la función social de la propiedad, de bienes de valor artístico, histórico y arqueológico, por entidades locales o por razón de urbanismo, etc., entre los cuales destaca como más relevante el de las denominadas expropiaciones urbanísticas. 8. Pues bien, la citada Circular afirma en relación con la intervención del Ministerio Fiscal en estas últimas lo siguiente: «Las especialidades derivadas de esas normas no inciden de manera sustancial en las consideraciones de la presente Circular. Como puede deducirse de lo expuesto al tratar de las modalidades ordinaria y urgente del procedimiento general de expropiación regulado por la LEF, lo relevante desde la perspectiva del Fiscal es que las actuaciones que requieren la intervención, participación o conocimiento de los sujetos mencionados en el art. 5 de dicha Ley se lleven a cabo con todas las garantías necesarias para asegurar la efectividad de sus derechos. Esa pauta permanece invariable en la medida en que dichas normas especiales, ya sea por constituir meras variaciones del procedimiento general de la LEF, ya sea por remitir a sus disposiciones, obviamente incluido el citado art. 5 (vid. art. 42 y siguientes del 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), permiten la aplicación mutatis mutandis de cuanto se ha expuesto en los anteriores apartados». Y en particular, en concreto sobre la referencia del mencionado texto refundido de la Ley de Suelo a la determinación de los interesados con quienes ha de seguirse el expediente (artículo 43.3), entiende la Fiscalía General del Estado, siguiendo un criterio compartido por este Centro Directivo, que debe entenderse complementada dicha referencia «por el art. 5 LEF, puesto que no tendría ningún sentido que la intervención tuitiva del Fiscal quedara excluida en un ámbito especialmente complejo y tan relevante cuantitativamente como es el urbanístico. E igualmente cabe dar por reproducidas cuantas apreciaciones se han formulado en relación con las consecuencias de la declaración implícita de necesidad de ocupación que, conforme a la citada normativa urbanística, resulta directamente de «la aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora». La misma Circular y por los mismos fundamentos tuitivos del derecho a la tutela del expropiado extiende también su interpretación garantista a las exigencias y trámites de información pública que la Ley exige, y que responde, entre otros, al objetivo de facilitar la presentación espontánea de los afectados, y cuya omisión determina una «clara infracción del derecho de los interesados a comparecer en el procedimiento administrativo y disfrutar en él de las garantías que les reconocen la propia Ley de Expropiación Forzosa, y más genéricamente el art. 53 de la Ley 39/2015; y con ello, una potencial vulneración de su derecho fundamental a la tutela judicial efectiva». Razonamiento que apoya la calificación registral impugnada, que enlaza también con la jurisprudencia contencioso-administrativa y constitucional resumida en la sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativa, de 21 de enero de 2016: «La buena fe (...) no sólo resulta exigible a los administrados, sino también a la Administración. En particular, esta buena fe obliga a la Administración a que, aun cuando los interesados no hayan actuado con toda la diligencia debida en la comunicación del domicilio (bien porque no designaron un domicilio a efectos de notificaciones, bien porque los intentos de notificación en el indicado han sido infructuosos), antes de acudir a la notificación edictal o mediante comparecencia, intente la notificación en el domicilio idóneo, bien porque éste consta en el mismo expediente (SSTC 76/2006, de 13 de marzo, FJ 4; y 2/2008, de 14 de enero, FJ 3), bien porque su localización resulta extraordinariamente sencilla, normalmente acudiendo a oficinas o registros públicos (SSTC 135/2005, de 23 de mayo, FJ 4; 163/2007, de 2 de julio, FJ 3; 223/2007, de 22 de octubre, FJ 3; 231/2007, de 5 de noviembre, FJ 3; y 150/2008, de 17 de noviembre, FJ 4)». Frente a este exigible rigor, nada dice el acta de ocupación calificada sobre la indagación realizada para la averiguación del domicilio o de los representantes de la mercantil «Inversiones Moratella de Avipei, S.L.», limitándose a afirmar su incomparecencia ante una citación. Todo ello aboca a confirmar la calificación del registrador en lo relativo a la necesidad de intervención en el expediente de la citada entidad cotitular registral de la finca expropiada, o bien supletoriamente la del Ministerio Fiscal. 9. Igual suerte desestimatoria ha de correr el recurso en cuanto al segundo de los defectos impugnados, relativo a la imposibilidad de cancelar las anotaciones preventivas de embargo y medidas cautelares judiciales practicadas a favor del Estado. Como se ha afirmado más arriba, el artículo 38 de la Ley Hipotecaria supone una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como un reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral, con el consecuente cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos contra persona distinta de dicho titular. En concordancia precisa con los citados preceptos de nuestra legislación hipotecaria, el artículo 3 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, tras señalar que «las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación», obliga a la Administración expropiante a tener por propietario o titular del derecho objeto de expropiación a quien figure como tal en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente. Y el artículo 32.2.^a del Reglamento Hipotecario exige, tratándose de finca inscrita, que la expropiación se haya entendido con el titular registral de la finca o derecho o «quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial». Y para evitar que, durante la tramitación del

procedimiento de expropiación forzosa, como consecuencia del cambio de titular de la finca o la constitución de ulteriores gravámenes sobre la misma, se haga inútil el procedimiento iniciado, se establece en la normativa hipotecaria que si el organismo expropiante solicita, a los efectos del procedimiento expropiatorio, la expedición de certificación de cargas, se hará constar su expedición y el procedimiento correspondiente mediante nota marginal (cfr. artículos 32, regla primera, del Reglamento Hipotecario, y 22 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística). Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 8 de octubre de 2012, la finalidad de esta nota marginal es la de dar publicidad a la existencia del expediente expropiatorio –y evitar la indefensión de los sucesivos titulares–, de forma que, conforme al apartado 5 del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, «el dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, inscritos con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere este artículo, se cancelarán al practicarse la inscripción a favor del expropiante o beneficiario y en virtud del mismo título, aunque los interesados no hayan sido parte en el expediente, para cuya cancelación bastará su expresión genérica». Inversamente, respecto de los títulos relativos al dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, que hayan accedido al Registro con anterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere el citado artículo 32 del Reglamento Hipotecario, opera igualmente el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria conforme al cual «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». En consecuencia, inscrita la adquisición posterior a la expropiación pero anterior a la constancia registral del inicio del procedimiento expropiatorio, no podrá inscribirse la expropiación forzosa, que es una transmisión, aunque sea de fecha anterior. Y este mismo principio de prioridad es el que impide que el asiento relativo al derecho real limitado o gravamen inscrito o anotado antes de que conste en el Registro el inicio del procedimiento de expropiación, aun cuando sea posterior en su constitución a la propia conclusión de dicho procedimiento, pueda ser cancelado en virtud del título expropiatorio cuando los titulares de tales derecho o gravámenes, a su vez, no hayan intervenido en el expediente expropiatorio. En el presente caso es cierto que la constancia registral del inicio del expediente de expropiación tuvo lugar tempestivamente, en fecha anterior a las anotaciones preventivas cuya cancelación se solicita ahora, mediante la extensión de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación, prevista en la regla primera del reiterado artículo 32 del Reglamento Hipotecario, que tuvo lugar el día 8 de septiembre de 2015, fecha anterior a la práctica de las anotaciones preventivas letras A y B, sobre una tercera parte indivisa de la finca, a favor del Estado, extendidas el 31 de marzo de 2016 y el 19 de mayo de 2016, respectivamente. Ahora bien, lo que sucede en el supuesto de hecho del presente expediente es que en el momento de la presentación del acta de pago y ocupación en el Registro, que tuvo lugar el 19 de octubre de 2018, había transcurrido ya íntegramente el plazo de vigencia de la citada nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas, notas que según prescribe el párrafo segundo de la regla primera del reiterado artículo 32 del Reglamento «se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nueva asiento relacionado con el mismo expediente» (vid. en idéntico sentido el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997), decayendo a partir de su caducidad tanto en sus efectos enervatorios de la fe pública registral, como en los efectos de purga de titularidades y cargas posteriores derivado del régimen propio del principio de prioridad registral a que antes se ha hecho referencia. 10. No alcanzan a desvirtuar esta conclusión las alegaciones que de contrario formula el recurrente. Así, por un lado afirma que el efecto traslativo en este caso no lo genera el propio título expropiatorio sino la sentencia de 26 de abril de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, antes referida, al declarar el derecho de los apelantes a la expropiación por ministerio de la ley de su finca. Pero ni tal aserto es cierto, pues la consecuencia de la afirmación de tal derecho la enuncia el mismo fallo de la citada sentencia ordenando la «iniciación y seguimiento del correspondiente procedimiento [expropiatorio]», lo que supone por tanto en tal extremo la existencia de una sentencia de condena, no meramente declarativa o constitutiva, que por tanto requiere de la correspondiente actuación administrativa de ejecución, precisamente tramitando el expediente expropiatorio con los efectos traslativos que le son propios ex artículos 1 y 8 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa (vid. artículo 521.3 de Ley de Enjuiciamiento Civil y disposición final primera de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa); ni podría, en el caso de que fuere cierto tal aserto –que no lo es–, excepcionar el funcionamiento y eficacia propio del principio de prioridad registral, que no excluye de su ámbito de aplicación a los títulos judiciales (vid. artículos 17 de la Ley Hipotecaria, 175.2.ª de su Reglamento, 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, etc.). Por otro lado, argumenta el recurrente que procede atribuir a la referida nota marginal de iniciación del expediente expropiatorio del artículo 32, primera, del Reglamento Hipotecario, todos los efectos jurídicos propios de las anotaciones preventivas de interposición del recurso contencioso-administrativo a que se refieren los artículos 67 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Tampoco este argumento puede ser acogido favorablemente por este Centro Directivo. Dejando al margen los obstáculos que para la pretendida asimilación de efectos de ambos tipos de asientos registrales (las notas marginales de expedición de certificación registral para el expediente expropiatorio y las anotaciones preventivas de recursos contencioso-administrativos) supone el hecho de que ambos están sujetos a distintos regímenes jurídicos que determinan diferentes requisitos legales (más estrictos en el segundo caso, no sólo por razón del órgano judicial del que emana, sino también por el régimen garantista que implica su naturaleza de medida cautelar, en cuanto a audiencia de interesados, exigencia de caución, requisito del «bonus fumus iuris», etc.), el hecho de que el artículo 71.2 del citado Real Decreto 1093/1997 se remita al régimen del artículo 198 del Reglamento Hipotecario, el cual si bien contempla como efecto de la eventual sentencia estimatoria que pueda recaer la cancelación de «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», este precepto presupone y exige para desplegar sus efectos la vigencia de dicha anotación preventiva de demanda. Así resulta, para el caso ahora analizado, del artículo 72 del mismo Real Decreto 1093/1997 (en cuanto a las anotaciones preventivas ordenadas en proceso contencioso-administrativo, cuyo régimen por asimilación invoca el recurrente), conforme al cual «la duración, prórroga y las demás cuestiones no especialmente previstas en los artículos anteriores, se regirán por lo establecido en la legislación hipotecaria para la anotación preventiva de demanda», legislación hipotecaria que fija como elemento característico propio de los asientos de anotación preventiva su carácter temporal o provisional, fijando como regla general un plazo de vigencia de cuatro años «salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un

plazo más breve» (vid. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), plazo más breve (tres años) que en este caso fija con toda nitidez el artículo 32, regla primera, del Reglamento Hipotecario (en idéntico sentido el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997), plazo que, como se ha dicho y señala correctamente la calificación impugnada, había transcurrido íntegramente en el momento de presentarse el título expropiatorio en el Registro. 11. Como ha dicho de forma reiterada este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 26 de septiembre de 2018), en cuanto a la interacción del principio de prioridad y las anotaciones preventivas caducadas (doctrina predicable también en relación con las anotaciones preventivas de demanda): «Caducada la anotación preventiva se produce su extinción. Así lo establece expresamente el artículo 77 de la Ley Hipotecaria al señalar que «las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción». Y, conforme al artículo 97 de la Ley Hipotecaria «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera». Y es una norma aplicable a todo tipo de anotaciones. Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. Operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto de terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa». Todo ello al margen de que en el presente caso no consta practicada anotación preventiva alguna ordenada en proceso contencioso-administrativo a que se refieren los artículos 67 y siguientes del Real Decreto 1993/1997, ni tampoco la anotación preventiva a favor del expropiante o beneficiario a que se alude la regla tercera del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, prevista para un supuesto distinto al presente (referido a los casos en que se haya formalizado «acta previa a la ocupación y el resguardo de depósito provisional»). Al resultar, por tanto, registralmente inviable la pretendida cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras A y B a favor del Estado que constan en el folio de la finca expropiada, devine inviable igualmente, como acertadamente señala el registrador en su nota de calificación, la inscripción del dominio de la finca a favor de la entidad expropiante libre de cargas, exigencia ésta que impone como regla general el artículo 8 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, salvo en los casos excepcionales en que resulte compatible la carga con el nuevo destino de la finca, compatibilidad que no se produce en el presente caso dado el destino demanial que la calificación urbanística dotacional (que incluye su destino a zonas verdes) impone a la finca expropiada, carácter demanial que comporta un régimen estatutario que incluye la inembargabilidad de la finca como consecuencia de la indisponibilidad propia de los bienes de dominio público (vid. artículos 132.1 de la Constitución, 6.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 5 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales). Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso. 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, 4 de octubre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16388.pdf>

- R. 09-10-2019.- R.P. Campillos.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN.** «Es objeto de este expediente la denegación de una inscripción de representación gráfica alternativa a la catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. La registradora se limita a denegar la inscripción estimando las alegaciones presentadas en las actuaciones previstas en el art. 199 LH». La Dirección reitera su doctrina sobre ese precepto y estima el recurso: «No resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que la registradora deniega la inscripción afirmando únicamente que se estiman las alegaciones formuladas, sin que las mismas se extraen, se reproduzcan o ni siquiera se anexasen a la calificación para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa». R. 09.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Campillos) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 9 de octubre 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 Campillos, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. En el recurso interpuesto por don D. L. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Campillos, doña Laura Torres Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. Hechos I Mediante instancia privada suscrita por don A. G. P., don J. P. G. Y. y don D. L. F. el día 4 de diciembre de 2017, como titulares de la finca registral 6.575 del término de Ardales, solicitaban la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y la consiguiente rectificación de su descripción, pasando de 197 hectáreas, 50 áreas y 36 centiáreas a 251 hectáreas, 62 áreas 97 centiáreas y 45 decímetros cuadrados. Posteriormente, mediante otra instancia suscrita el día 10 de abril de 2018, se afirmaba que se había incluido por error parte de la parcela catastral 63 del polígono 17, aportando nueva representación gráfica y siendo la nueva superficie de la finca 251 hectáreas, 8 áreas 68 centiáreas y 83 decímetros cuadrados. Realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y presentadas alegaciones por titulares de fincas colindantes, se presentó bajo un nuevo asiento de presentación, el día 25 de febrero de 2019, una nueva instancia, de fecha 19 de febrero de 2019, acomodándose a las mismas, aportando nueva representación gráfica y siendo la nueva superficie de la finca 248 hectáreas, 42 áreas y 42 centiáreas. Posteriormente, tuvo entrada el día 1 de abril de 2019 nueva instancia subsanatoria, en la que se expresaba una superficie de 248 hectáreas, 41 áreas y 18 centiáreas. II Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Campillos, son objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Calificado el precedente documento, que se presentó el 25 de febrero de 2019 bajo el asiento número 870 del Diario 126, al que el día 1 de abril de 2019 bajo el número de entrada 1141/2019 se adjuntó nueva documentación, tras examinar los antecedentes del Registro y una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 6575 de Ardales con código de finca registral

29004000024627, examinados y calificados los trámites seguidos. y las alegaciones presentadas en el procedimiento y que constan archivadas en el expediente correspondiente, el registrador que suscribe ha acordado estimar las alegaciones, dar por concluido el expediente y denegar la inscripción de la representación gráfica georreferencia de la finca 6575 de Ardales. Campillos a 5 de Junio de 2.019 El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora) Contra la presente nota de calificación (...). III Contra la anterior nota de calificación, don D. L. F. interpuso recurso el día 10 de julio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Hechos Primero. Con fecha 19 de diciembre de 2017, esta parte presentó en el Registro de la Propiedad de Campillos instancia suscrita el día 4 de diciembre anterior solicitando la incorporación al Registro de la representación gráfica alternativa de la finca registral número 6.575 del término municipal de Ardales. La solicitud, que fue asentada en el Libro de Entrada con el número 4209/2017, aparecía suscrita, junto al hoy recurrente, por Don J. P. G. Y. y Don A. G. P., todos ellos titulares dominicales de la referida finca. Segundo. Ante la falta de noticias del Registro de la Propiedad y tras diversas visitas personales a la oficina de Registro, con fecha 12 de abril de 2018 los mismos interesados presentaron instancia aclaratoria de la solicitud inicial, suscrita el día 10 del mismo mes, tratando de aclarar las dudas manifestadas verbalmente por el personal del Registro y, con ello, lograr el impulso a la tramitación del procedimiento registral. Dicha instancia fue asentada en el Libro de Entrada con el número 1387/2018. Tercero. Ante la falta de resolución registral expresa, a pesar de los constantes requerimientos realizados por los interesados, con fecha 25 de febrero de 2019 y después de realizar visita personal para conocer el estado del expediente, fue presentada nueva instancia aclaratoria, suscrita el día 19 anterior –y a la que se le asignó el localizador número (...);– tratando con ello nuevamente de disipar las dudas manifestadas por el personal del Registro y lograr el despacho del documento presentado. Cuarto. Finalmente, más de diecisiete meses después de la presentación del título y tras decenas de llamadas telefónicas y correos electrónicos solicitando la adopción de una decisión registral expresa sobre el despacho del documento, con fecha 10 de junio del presente año fue notificada a esta parte la nota de calificación objeto del presente recurso; en la cual, sin consignación de hechos y fundamentos de derecho y sin más motivación que la desnuda referencia a la existencia de ciertas «alegaciones presentadas y que constan archivadas en el expediente correspondiente» –y de cuya autoría o contenido no se aporta información alguna–, la registradora titular del Registro deniega la práctica de la inscripción solicitada. Quinto. En todo caso, no resulta en absoluto cierto, como pretende la nota de calificación recurrida, que el procedimiento registral se iniciara como consecuencia de la presentación de la última instancia aclaratoria, antes referida. Por el contrario, el procedimiento fue iniciado como consecuencia de la solicitud inicial, primeramente presentada, respecto de la cual las posteriores instancias constituyeron simples aclaraciones o rectificaciones realizadas por esta parte motu proprio con objeto de superar la pasividad y renuencia de la oficina de Registro a la adopción de una decisión expresa. Así resulta, sin la más mínima duda, del propio texto de los escritos posteriores presentados, siempre referidos de manera expresa y directa a la solicitud inicial cfr. expositivo A de ambos escritos, copia de los cuales y de la solicitud inicial se acompañan para mayor claridad como documentos nos dos, tres y cuatro. A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I. Competencia, procedimiento y legitimación. Corresponde el conocimiento y resolución del presente recurso gubernativo, de carácter potestativo, a la Dirección General de los Registros y del Notariado a la que me dirijo, de conformidad con lo establecido por el artículo artículo [sic] 324 de la Ley Hipotecaria –conforme al cual «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros), del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...);–; debiendo en consecuencia ajustarse la tramitación del procedimiento de recurso a las reglas contenidas en los artículos 324 y siguientes de la misma Ley. En cumplimiento de tales reglas, la funcionaria encargada del Registro, Si opta por mantener la nota de calificación recurrida, habrá de «formar expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe (...), remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General (...)» –cfr. artículo 327, párrafo 7.º, de la Ley Hipotecaria–. Por lo cual, dado el carácter puramente complementario o aclaratorio de las dos últimas instancias aportadas al procedimiento registral, la funcionaria calificadoradora deberá incorporar al expediente los tres escritos presentados por los interesados a lo largo de la más que extensa y tediosa tramitación del procedimiento registral –solicitud inicial e instancias aclaratorias posteriores–. Y, dado que todos los escritos obran en la propia oficina de Registro, al no haber sido retirados por el interesado, la incorporación al expediente, para su remisión al Centro Directivo, deberá ser realizada por el propio registrador, sin necesidad de aportación de copia o testimonio por parte del recurrente. Junto a ello, la registradora autora de la calificación impugnada habrá de incorporar al expediente su informe. Este, sin embargo, no puede alterar el contenido de la nota de calificación negativa, consignando nuevos defectos, sustituyendo los advertidos en la nota, supliendo su falta de fundamentación o alterando sustancialmente la formulación básica de los mismos. Así lo ha sostenido de manera reiterada el Centro Directivo, recordando –cfr. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 2019– como «ha afirmado en reiteradas ocasiones esta Dirección General que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, pues dicho trámite en modo alguno puede ser utilizado para añadir nuevos defectos (ni alterar sustancialmente su fundamentación o formulación básica), ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 32 6y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011 y 11 de abril de 2018, entre otras muchas). Por ello –concluye el Centro Directivo–, en el presente caso no pueden ser tenidos en consideración los argumentos (en esencia, cita de determinadas Resoluciones de este Centro Directivo) que el registrador incluye en su informe y que, a su juicio, sirven de fundamento» a la denegación pretendida –cfr., en el mismo sentido, las Resoluciones de la misma Dirección General de 7 de julio de 2011, 29 de febrero de 2012, 7 de abril y 3, 6 y 9 de octubre de 2014, 17 de mayo y 7 de julio de 2016, 17 de febrero, 14 de julio, 19 de mayo, 13 de septiembre, 7 de noviembre y 12 de diciembre de 2017, 8 de enero, 13 y 22 de febrero, 11 de abril, 21 de mayo, 12 y 21 de junio, 26 de octubre, 21 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 13 y 21 de febrero y 24 de abril de 2019, entre otras muchas–. Por otra parte, corresponde al recurrente la legitimación para la interposición del presente recurso, al tratarse de la «persona, natural (...), a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción» cfr. artículo 325 de la Ley Hipotecaria–. II. Defectos formales de la nota de calificación recurrida. La nota de calificación recurrida carece por completo de corrección formal. No relaciona, como circunstancias de hecho, los defectos de que pueda adolecer el título –que resulten del Registro, del propio título calificado o de las alegaciones formuladas por terceros, dentro del procedimiento tramitado– y que, a juicio de la funcionaria calificadoradora, impiden la práctica de la

inscripción, y no expresa, junto a ello, los motivos o razones de índole jurídica por los cuales tales deficiencias deben impedir la práctica del asiento solicitado. Contraviniendo, con ello, las exigencias formales impuestas a la nota de calificación por el artículo 19 bis, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria –conforme al cual «la calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente»–. Estamos ante una exigencia de carácter formal, cuya ausencia, sin embargo, determina una restricción substancial del derecho fundamental a la defensa del interesado, dentro del procedimiento registral. La relevancia de tales requisitos formales para la adecuada protección de las garantías jurisdiccionales del interesado ha sido destacada de manera reiterada y constante por la Dirección General de los Registros y del Notariado. En este sentido, la reciente Resolución de 10 de abril de 2019 recuerda «la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, confirme 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, 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo continúa la Resolución, 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 de 28 de febrero y 20 de julio de 2012 o las más recientes de 13 de septiembre de 2017, 30 de enero de 2018 y 2 de enero y 1 de marzo de 2019) 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»; una «argumentación» que «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» (citando la propia Dirección General en apoyo de dicha idea las «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 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, además de otras más recientes –cfr., por todas, la de 1 de marzo de 2019–»); añadiendo asimismo que «debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre); 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente –concluye el Centro Directivo–, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador» –cfr., en el mismo sentido, además de las citadas, las Resoluciones de la misma Dirección General de 25 de septiembre de 2001, 23 de enero, 8 de febrero, 3 de marzo, 29 de abril, 20 de octubre y 17 de noviembre de 2003, 3 de enero, 14, 15, 16, 17, 21 y 22 de septiembre, 4, 14, 15, 20, 21 y 22 de octubre, 10 y 11 de noviembre y 14 y 16 de diciembre de 2004, 7, 10 y 12 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 4, 8, 14, 15, 16, 19, 21, 28 y 31 de marzo, 6 de abril, 4, 5, 20 y 23 de mayo, 17 de junio, 22 de julio, 23, 24, 26, 27, 28 y 29 de septiembre y 8, 11 y 17 de octubre de 2005, 15 y 21 de febrero, 1 dc marzo, 7, 19 y 24 de abril, 13 de junio y 2 y 10 de octubre de 2006, 21 de marzo, 28 y 29 de septiembre, 25 de octubre, 13 y 14 de noviembre y 1 de diciembre de 2007, 11 de febrero de 2008, 28 de mayo y 3 de julio de 2013, 9 y 30 de mayo, 10 de junio, 28 de julio, 3, 9 y 28 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 30 de marzo, 28 de abril, 5 de junio, 9 de julio y 6 de octubre de 2015, 12 y 29 de febrero, 3 de marzo, 17 de mayo, 7, 22 y 29 de julio, 29 de septiembre, 10 de octubre y 10 de noviembre de 2016, 16 y 30 de enero, 26 de abril, 3, 8 y 19 de mayo, 9 y 29 de junio, 13 y 27 de julio, 13 de septiembre y 10 de octubre de 2017, 13 de abril, 16 y 22 de mayo, 19 y 21 de junio, 5 de julio y 7, 21, 28 y 30 de noviembre de 2018 y 2, 16 y 31 de enero, 20 de marzo y 4 y 10 de abril de 2019, entre otras–. III. Falta de motivación de la nota de calificación recurrida. La necesidad de motivación de la nota de calificación adquiere una especial relevancia en el ámbito de la incorporación de la representación gráfica de la finca al Registro, al amparo de la regla contenida en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Como afirma la reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2019, «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»: «(...) "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 –afirma el Centro Directivo–, 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, "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". Lo que no impide, por otra parte añade la Resolución, 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" –cfr., en igual sentido, las Resoluciones del mismo Centro Directivo de 18 de febrero, 5 y 20 de marzo y 14 y 22 de mayo de 2019, entre

otras-. Ello es así puesto que, como afirma la Resolución de la misma Dirección General de 7 de junio de 2019, "la nueva regulación de este precepto el artículo 199 de la Ley Hipotecaria- se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos, que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15 /2015 de 2 de julio, de la jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad". Y "uno de los principios de esta nueva regulación de la Ley de Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o en su artículo 17.3". Es constante, por ello, la afirmación de la Dirección General acerca de la necesidad de que todo juicio sobre falta de identidad de la finca, coincidencia de la misma con otra representación gráfica inscrita o invasión del dominio público o de fincas colindantes este expresamente motivado de manera objetiva y razonada. Como afirma la Resolución de 27 de marzo de 2019- "las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubran un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio) 10 de octubre de 2016, entre otras); pero "todo 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" -cfr., en el mismo sentido, las Resoluciones del mismo Centro Directivo 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, 21 de abril de 2016, 7 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo, 1 de agosto y 28 de noviembre de 2018 y 4 de enero, 21 de febrero, 28 de marzo, 30 de abril y 14 de mayo de 2019, entre otras-. Por lo que, en definitiva, resulta de todo punto inadmisibles una decisión registral en la cual, como sucede en la nota de calificación recurrida, la funcionaria calificadora se limita a referir la existencia de ciertas alegaciones, en absoluto identificadas -ni por sí mismas, ni por su autor o por su contenido-, sin expresar razonamiento alguno, objetivo o incluso subjetivo, en que puedan encontrar fundamento las dudas que conducen al rechazo de la inscripción. En el presente caso, ni siquiera manifiesta la registradora la existencia de tales dudas -sobre la identidad de la finca, la coincidencia de la misma con otra representación gráfica inscrita o la posible invasión del dominio público o de fincas colindantes, quedando con ello reducida la decisión adoptada a un puro ejercicio de volición, el mero voluntarismo desnudo de cualquier fundamentación racional. Estamos, por ello, ante una decisión registral arbitraria o discrecional, el simple impulso o capricho funcional desprovisto de justificación racional expresa. Lo que, tratándose de la resolución adoptada por una autoridad o funcionario en el ejercicio de potestades de carácter público, resulta verdaderamente extraordinario. IV. Procedencia de la inscripción, en caso de revocación de la calificación recurrida. El procedimiento registral tiene una naturaleza especial, distinta de la puramente administrativa. La índole preferentemente privada y de carácter exclusivamente patrimonial de los derechos que constituyen su objeto coloca al procedimiento registral fuera del ámbito propiamente administrativo, sujetando el mismo a principios y reglas de carácter especial, sustancialmente distintas a las propias del procedimiento administrativo. Esa misma especialidad determina, a su vez, que el procedimiento de revisión de la resolución recaída en el procedimiento registral no pueda identificarse con el régimen y la función de los procedimientos revisores, propios de la jurisdicciones contenciosa o la jurisdicción civil; quedando todos los procedimientos registrales de calificación y de revisión de la misma sujetos, de manera exclusiva, a las reglas contenidas en la legislación hipotecaria, al margen de la aplicación, siquiera supletoria, de las normas rectoras de aquellos otros procedimientos de recurso. Así lo ha declarado de manera reiterada la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la base de una asentada jurisprudencia del Tribunal Supremo, al afirmar -cfr. Resolución de 17 de febrero de 2014-: "En efecto, según la doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012 y 20 de noviembre de 2013), 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 (...). "Por ello, la legislación hipotecaria constituye el marco normativo fundamental de aplicación preferente, por tanto que regula el desarrollo procedimental del recurso contra la calificación registral (...) doctrina que, por lo demás, ha sido nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala primera del Tribunal Supremo números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011 de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y más recientemente por la de número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido". De todo lo cual se sigue, concluye el Centro Directivo, que, "en efecto, es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las

calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho" –cfr., en el mismo sentido, las Resoluciones del mismo Centro Directivo de 26 de junio de 1986, 10 de junio de 2009, 13 y 14 de enero, 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 30 de enero, 17 de febrero, 23 de abril y 13 de junio de 2014, 20 de abril de 2016, 21 y 25 de septiembre de 2017 y 30 de mayo de 2018 y Sentencias de Tribunal Supremo de 3 de enero, 10 de febrero, 18 y 31 de mayo y 1 de julio de 2011 y 21 de noviembre de 2013–. Los procedimientos registral y de revisión de la calificación, en vía de recurso, se encuentran, por ello, al margen del debate acerca del carácter revisor o de "jurisdicción plena" de la intervención realizada por el órgano de apelación o recurso –la Dirección General, de modo potestativo, o el juez de primera instancia de manera definitiva–. Por razón de los principios rectores del procedimiento registral –entre ellos, de manera destacada en este ámbito, el de rogación, análogo al principio de instancia de parte, propio del procedimiento civil– y por razón de la materia específicamente patrimonial y preferentemente civil sobre la que se proyecta la decisión del registrador, la revisión de esta última tiene por objeto exclusivo la determinación del carácter ajustado a Derecho o contrario a él de la concreta calificación negativa objeto de impugnación. No puede extenderse a un impreciso análisis general del título o de las relaciones jurídicas documentadas en el mismo, ni se dirige a sustituir al registrador en su función calificadora, más allá del control de la calificación emitida por el mismo y objeto de la impugnación. Algo que, por razones evidentes, sucede con la misma intensidad en el procedimiento de calificación sustitutoria, en la cual "el registrador sustituto ha de ajustarse a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma" –cfr. artículo 19 bis, número 5.º, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de marzo y 23 de julio de 2005, 13 de marzo de 2007, 5 de marzo y 3, 5 y 9 de diciembre de 2008, 8 de enero de 2009, 12 de febrero de 2010, 4 de diciembre de 2012, 28 de julio y 26 de septiembre de 2011, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 25 de febrero y 16 de septiembre de 2014, 19 de febrero y 10 de marzo, 20 de abril y 30 de mayo de 2016, 13 de septiembre y 19 de octubre de 2017, 29 de mayo, 10 y 31 de julio y 7 de noviembre de 2018 y 1 de febrero, 1 de marzo, 22 de abril y 30 de enero de 2019 (la cual llega a declarar, incluso, que incurre en un patente error el registrador sustituto que revoca uno de los defectos señalados por el registrador sustituido sobre la base de un documento que este no tuvo a la vista en el momento de emitir su calificación negativa)–. Esos mismos principios, que dotan de singularidad o especialidad a los procedimientos registral y de revisión de la calificación por vía de intervención de registrador sustituto o de recurso, tanto en trámite potestativo ante la Dirección General como ordinario ante la jurisdicción civil–, determinan a su vez que, en caso de estimación de la impugnación formulada frente a la calificación, queden removidos todos los obstáculos a la práctica del asiento; de manera que dicha inscripción debe ser inexcusablemente practicada por el registrador cuya nota haya sido revocada. Así lo establecen, de manera expresa y directa, el ordinal 3.º del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, para la calificación sustitutoria –al afirmar que "si el Registrador sustituto calificara positivamente el título, en los diez días siguientes al de la fecha de la comunicación prevista en la regla anterior, ordenará al Registrador sustituido que extienda el asiento solicitado"– y el artículo 327, párrafo penúltimo, de la Ley Hipotecaria, para el recurso frente a la calificación, tanto en vía gubernativa potestativa como judicial –al establecer que, "habiéndose estimado el recurso, el registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución", comenzando a contar el "plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria", "desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"–. Por lo cual, en caso de revocación de la nota de calificación objeto de la presente impugnación, deberá practicarse de manera inexcusable la inscripción por la funcionaria autora de la nota revocada o aquel otro registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro en esa fecha; sin que pueda dicha funcionaria incidir en su injustificada renuencia a la práctica de la inscripción, extendiendo nueva nota de calificación o poniendo de cualquier otra manera obstáculos adicionales a la práctica del asiento solicitado». IV La registradora de la Propiedad de Campillos emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero de 2014, 13 y 15 de junio y 7 de julio de 2016, 13 de julio, 7 de septiembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 11 de mayo, 12 de junio, 27 de septiembre, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 1 de marzo de 2019. 1. Es objeto de este expediente la denegación de una inscripción de representación gráfica alternativa a la catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. La registradora se limita a denegar la inscripción estimando las alegaciones presentadas en las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El recurrente alega que la nota carece de corrección formal y ausencia de motivación, y que la eventual estimación del recurso debería dar lugar a la práctica de la inscripción. 2. Procede, por tanto, analizar las alegaciones del recurrente relativas a los defectos formales de la nota de calificación. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 18 de febrero de 2014 o 7 de julio de 2016), 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 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que 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 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. 3. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de expedientes que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los expedientes 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 su artículo 17.3. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador. Por otra parte, 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). 4. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que la registradora deniega la inscripción afirmando únicamente que se estiman las alegaciones formuladas, sin que las mismas se extracten, se reproduzcan o ni siquiera se anexas a la calificación para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa. En el presente caso la nota de calificación es totalmente insuficiente, pues no se expresan en ella los motivos por los que la representación gráfica no es inscribible, sin que en el informe pueda subsanarse esta carencia, pues el recurrente no ha tenido posibilidad de contradicción. Se impide, además, que esta Dirección General pueda llegar a pronunciarse sobre el fondo del asunto. Incluso desde el punto de vista formal, la calificación ni siquiera se ordena en hechos y fundamentos de derecho, según prescribe el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, sin que tampoco exprese la más mínima motivación fáctica o jurídica. Por ello el recurso debe estimarse y la calificación revocarse sin que ello signifique, como pretende el recurrente, proclamar la inscribibilidad del documento calificado (cfr. Resolución de 1 de marzo de 2019); de manera que esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación en los términos que resultan de esta Resolución, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrirse por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada (artículos 19 bis y 258 Ley Hipotecaria). 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, 9 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16390.pdf>

- R. 09-10-2019.- R.P. Torrelavega N° 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: POSIBILIDAD CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera la doctrina a de otras resoluciones en el sentido de que, al haberse seguido las actuaciones contra varias herencias yacentes sin intervención de ningún interesado en ellas, resulta necesario el nombramiento de un administrador judicial en los términos previstos en los arts. 790 y ss. LEC. 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, ver R. 04.04.2013. R. 09.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelavega-1) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 9 de octubre 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 Torrelavega n.º 1, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo. En el recurso interpuesto por don A. L. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrelavega número 1, don Antonio García-Pumarino Ramos, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo. Hechos I Mediante mandamiento expedido el día 22 de mayo de 2019 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Torrelavega, se solicitó la anotación de un embargo sobre una finca sita en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 1, habiéndose dirigido el procedimiento de apremio contra las herencias yacentes y los herederos desconocidos de quienes resultan ser los titulares registrales. II Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado precedente mandamiento que se presentó por fax el día veintidós de mayo último causando el asiento n.º 1111 del Libro Diario n.º 142, el cual fue consolidado al día siguiente con la presentación de su original, retirado a continuación por su presentante y devuelto con nota fiscal el día seis de este mes, tras examinar los antecedentes del Registro y de conformidad con lo así establecido en los Artículos 19 Bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, con fecha de hoy se suspende la práctica de la anotación preventiva de embargo sobre la finca registral n.º 39632 del Ayuntamiento de Torrelavega acordada en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 17/2017 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Seis de los de Torrelavega, y en el que son, parte demandante don A. L. R. con N.I.F. n.º (...) y parte demandada herencia yacente de don J. G. L. y doña M. M. G. y herencia yacente de don J. J. G. M. con N.I.F. n.º (...), conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: Referida finca registral n.º 39632 del Ayuntamiento de Torrelavega por su inscripción 2 y última de dominio obrante al Folio 15 del Libro 336, Tomo 794 del Archivo, de fecha dos de enero de mil novecientos ochenta y uno, figura inscrita en este Registro y en pleno dominio a nombre de don J. G. L. casado con doña M. M. G., para su sociedad conyugal y por el título de compra que la misma expresa. Adquirió la finca en pleno dominio dicho don J. G. L. constante su matrimonio con doña M. M. G. y para su sociedad conyugal, por compra a la mercantil Sociedad Nacional Industrias Aplicaciones Celulosa Española S.A. (S.N.I.A.C.E.), en virtud de escritura otorgada el día catorce de noviembre de mil novecientos ochenta ante el que fue Notario de esta ciudad don Manuel Sainz-Trapaga Avendaño, la cual, causó aludida inscripción 2.ª, última de dominio y vigente hoy, de fecha dos de enero de mil novecientos ochenta y uno al folio 15 del Libro 336, Tomo 794 del Archivo. Fundamentos de Derecho: Se suspende la práctica de la anotación preventiva de embargo acordada

en el presente procedimiento sobre referida finca registral n.º 39632 del Ayuntamiento de Torrelavega por los siguientes motivos: 1.º No acompañarse al mandamiento los Certificados de Defunción de don J. G. L., doña M. M. G. y de don J. J. G. M., conforme a lo así establecido en el Artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario. 2.º Al existir herencia yacente sin herederos determinados en el testamento, ni persona que se halla personado como heredero en el procedimiento, ante el llamamiento de herederos indeterminados, se hace preciso para tramitar el procedimiento ejecutivo la designación de un administrador judicial de la herencia yacente, según reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 8 de Marzo de 2014, 5 de Marzo de 2015, 19 de Septiembre de 2015, y 17 de Marzo de 2016. Esta calificación negativa podrá (...) Torrelavega, 24 de junio de 2019.–El registrador (firma ilegible)–.Fdo: Antonio García-Pumarino Ramos». III Contra la anterior nota de calificación, don A. L. R. interpuso recurso el día 10 de julio de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «1. (...) 2. En base a lo dispuesto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria solicita expresamente que se practique la anotación preventiva del embargo solicitado en el Mandamiento de Anotación de Embargo, prevista en el art. 419 de la misma Ley. Dicho art. permite pedir la anotación, preventiva a quien presentare en el registro algún título cuya anotación no pueda hacerse por algún defecto subsanable o por imposibilidad del registrador. Por tanto, se cumplen dichas condiciones y por ello el exponente solicita la anotación preventiva. 3. En cuanto al fondo del asunto, el exponente recurre la suspensión de la anotación. Así, el Registro al que me dirijo deberá remitir Copia del recurso a la Dirección General de Registros y Notariados. Este registro ha suspendido la práctica de la anotación preventiva de embargo solicitada mediante Mandamiento de Anotación de Embargo derivado del Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 17/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Torrelavega y que tenía Asiento de Presentación n.º 1111 del Libro Diario 142. En dicho procedimiento actuaba como demandante el exponente don A. L. R. y como demandados la Herencia Yacente y los Desconocidos Herederos de don J. G. L. y de doña M. M. G. y allí compareció como demandado don J. J. G. M. nieto de don J. G. y de doña M. M. Y lo ha suspendido por dos motivos. 4. Respecto al primero de los motivos articulados para suspender la anotación del embargo debo señalar que no siempre es posible conseguir un certificado de defunción. Los finados no tenían relación con el exponente que conoce de ellos a través del Registro de la Propiedad. No sabe ni dónde ni cuándo murieron, aunque parece claro que el propio juzgado los da por muertos ya que ha condenado a la Herencia Yacente y a sus Desconocidos Herederos. Ello implica necesariamente que el Juzgado, en sentencia firme ha considerado acreditados los fallecimientos de los titulares registrales, pues de otro modo no podrían ser condenados. (...) El juzgado toma como referencias: que tendrían que tener al día de la fecha casi 110 años, que ya no vivían en la casa y que allí vivía su nieto que dijo en sede judicial que habían muerto, ambos, 5. El segundo motivo que se cita en la resolución es el no nombramiento de un administrador judicial. Para ello el Registrador se basa en diferentes Resoluciones de la DGRN. Pues bien, en este supuesto, si bien es cierto que existe una herencia yacente y desconocidos herederos, no menos cierto es que en el Procedimiento se han personado varias personas que podrían ser o haber sido herederos. Pero ninguno de ellos parece haber aceptado la herencia. (...) los testamentos de los dos finados titulares de la vivienda objeto de embargo + el escrito de único heredero que se personó para defender la herencia, don J. J. G. M., que fallecería tiempo después y que era nieto de los anteriores –de ese sí se aporta certificado de defunción aunque debo añadir que tal y como se indica en los testamentos acompañados, sólo tenía este último finado, un derecho de uso, nada más, que necesariamente finalizó con su defunción– + resoluciones del juzgado indicando cómo dos posibles herederas de anterior, es decir, de don J. J. G. M., doña M. C. G. y doña A. M. R. G., no fueron consideradas herederas, hasta el punto de que por Diligencia de 15 de enero pasado se declaró rebelde también a don J. J. G. M. pues como digo, ningún heredero se personó en el procedimiento. Y en relación con lo expuesto cito la Resolución de 7 de junio de 2017, 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 29, por la que suspende la inscripción de un mandamiento presentado en unión de testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario: "En cuanto al primer defecto recuerda su doctrina (siguiendo la del Tribunal Constitucional) de que toda actuación que pretenda tener reflejo registral (respecto de herencias yacentes) debe articularse o mediante el nombramiento de un administrador judicial de lo herencia, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente... Sin embargo, esta doctrina debe de restringirse 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... En el presente supuesto, de dicha doctrina y de los particulares del caso (hay prescripción adquisitiva extraordinaria), concluye que sería excesivo exigir el nombramiento de un administrador judicial, que nado podría alegar". 6. Y la Resolución de 25 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo derivado de un procedimiento ejecución de títulos judiciales: "Lo anterior implica que en los casos de herencia yacente se exija por la DG que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse 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... Dicha doctrina se ha matizado en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una– exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente... Asimismo, destaca la doctrina jurisprudencial por la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial... En consecuencia, de lo anterior limita 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". 7. Es importante que se produzca la anotación preventiva que solicito hasta en tanto se resuelve el recurso que planteo pues le consta al exponente que alguna de las personas que no quisieron asumir responsabilidades en el procedimiento referido y negaron incluso ser herederos, están gestionando la venta de la vivienda señalada, preparando la documentación relativa a su derecho a heredar y así vender una vivienda sin cargas anotadas. 8. Por lo expuesto, Solicito al Registro de la Propiedad que n 1 de Torrelavega que: A. Practique la anotación preventiva que se solicita solicitada. B. Que remita copia del recurso a la Dirección General de Registros y

Notariado para que revoque la calificación negativa del Registrador de la Propiedad n.º 1 de Torrelavega, dejando sin efecto la suspensión de la Anotación de Embargo de la Finca Registral n.º 39362 del Ayuntamiento de Torrelavega solicitada a través del mandamiento del Juzgado n.º 6 de Torrelavega, y en todo caso admita también y con carácter previo la anotación preventiva solicitada». IV El registrador suscribió informe el día 30 de julio de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 20, 38, 40, 42 y 326 de la Ley Hipotecaria; 6, 522, 538, 629 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2, 6, 7 y 81 de la Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil; 33, 34, 100 y 140 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, 21 de octubre de 2013 y 14 de diciembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 19 de septiembre y 22 de octubre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo y 15 de noviembre de 2016 y 3 y 25 de abril y 20 de octubre de 2017. 1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de extender en los libros del Registro de la Propiedad una anotación preventiva de embargo, bajo ciertas circunstancias fácticas determinantes: – El mandamiento objeto de presentación y calificación específica que el procedimiento de apremio se dirige contra las herencias yacentes de tres individuos, sin aclarar si el mismo se ha instado de manera añadida contra alguno o varios de los herederos de los citados finados. Tampoco se acompaña certificado de defunción de los indicados deudores. – Tal y como se extrae de los asientos vigentes del Registro, la finca objeto de traba consta inscrita en favor de dos de los indicados deudores previsiblemente fallecidos, con carácter ganancial. El registrador en su nota de calificación argumenta que la circunstancia de haber fallecido los titulares registrales no consta acreditada por medio del certificado de defunción respectivo, y que a falta de intervención de los sucesores de los titulares registrales habrá de ser nombrado un administrador judicial que garantice los intereses de los posibles beneficiarios de la masa hereditaria. El recurrente alega, sin embargo, que tal y como resulta de los autos judiciales (cuya incorporación al Registro para su calificación no se ha producido, al haberse presentado únicamente el mandamiento en cuestión), ciertos interesados han intervenido en el proceso judicial de reclamación de cantidad, y que la circunstancia del fallecimiento ha sido igualmente justificada en instancia jurisdiccional. 2. En primer lugar ha de recordarse que tal y como se establece en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el ámbito objetivo del recurso contra la calificación negativa del registrador se ciñe a los documentos objeto de presentación y análisis por el registrador: «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». Es por ello que las pretensiones, alegaciones o justificaciones basadas en títulos o documentos no aportados en el Registro para su calificación no pueden servir de base para el recurso, por lo que todas ellas deben ser no tenidas en consideración en este expediente. No puede obviar que, si el interesado desea que sean tenidas en valor, deberán ser aportadas al registrador para su debida calificación, ya sea como documentos inscribibles o como títulos complementarios al mismo. 3. Por ello, el examen que nos ocupa debe ceñirse al título objeto de calificación (el mandamiento expedido por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Torrelavega) y el dictamen negativo que impide su despacho, emitido por el Registrador del Torrelavega. En este sentido debe estudiarse si el mandamiento presentado cumple el principio de tracto sucesivo tal y como advierte el registrador en su nota. El mencionado principio hipotecario, corolario de la exigencia de la tutela judicial efectiva y de la interdicción de la indefensión consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española de 1978, queda recogido básicamente en los artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, así como en la salvaguardia judicial de los asientos del Registro recogida en el artículo 1 de la misma ley; y como consecuencia de ello, las alteraciones o mutaciones jurídico reales que se plasmen en los libros del registro exigen, bien la intervención del titular registral de manera voluntaria, bien su imposición en un procedimiento judicial o administrativo seguido contra dicho titular registral o sus herederos. 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 sucesores. Esta circunstancia debe ser puesta en relación con la eficacia, el alcance y la eventual calificación verificada por el registrador de los propios títulos judiciales como base para la alteración del contenido de los asientos del registro. Resulta evidente y clara la obligación de todos los ciudadanos y de los poderes públicos de asumir y observar el cumplimiento de las resoluciones judiciales, mandato éste que impera igualmente para los registradores de la propiedad. Pero esta obligación de observancia debe ser igualmente compatible con la función calificadora que ostentan los citados registradores de la propiedad. En el ámbito de los documentos o títulos judiciales, dicha función viene delimitada en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que –entre otros aspectos, ajenos al caso que es objeto de estudio– impone el debido control de los obstáculos que surjan del registro como impedimento que en su caso pueda impedir la inscripción de un título judicial. Es por ello 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. Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte». Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros

que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios». En los supuestos de los procedimientos judiciales contra una herencia yacente, dichas actuaciones deben dirigirse contra los herederos o interesados en ella, y a falta de los mismos, deberá procederse al nombramiento de un administrador judicial que vele por dichos intereses, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La doctrina de este Centro Directivo, si bien suavizada en su alcance, no ha cambiado en cuanto al rigor de la necesaria intervención de algún interesado en la herencia yacente a los efectos de cumplir el insalvable principio del tracto sucesivo que garantiza la tutela judicial efectiva. De esta manera la Resolución de 14 de marzo de 2018 señaló que «en los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente». Atendiendo una vez más a las circunstancias del título presentado –del que resulta una actuación de apremio judicial contra varias herencias yacentes, sin intervención de ningún interesado en ellas– debe ser mantenida la calificación del registrador, confirmando el defecto por él observado en los términos señalados, sin perjuicio de que la documentación aportada con el recurso pueda ser presentada nuevamente en el registro y obtener una nueva calificación registral. 4. Por último, el registrador considera en su nota que es preciso aportar el certificado de defunción de los titulares registrales. Ha de recordarse que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario señala en este aspecto 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». La obtención de dicho dato, al no expresarse tampoco en el mandamiento objeto de presentación, deberá ser obtenida del documento que acredite dicho fallecimiento y su fecha, es decir, el certificado de defunción, tal y como se expresa en el artículo 81 de la Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil, aún vigente: «La inscripción hace fe de la muerte de una persona y de la fecha, hora y lugar en que acontece». Según la documentación aportada por el recurrente con su escrito de recurso, don J. G. L. falleció habiendo otorgado testamento el día 15 de junio de 1999, ante el notario de Torrelavega, don Arístides González-Quijano Fernández, en el que instituyó herederos a sus hijas doña M. A., doña F. T., doña B. L. y M. C. G. M., y a sus nietos don J. J. y don J. L. G. M. También resulta de dicha documentación que doña M. M. G. había otorgado testamento el día 21 de febrero de 2001 ante el notario de Torrelavega, don Arístides González-Quijano Fernández, por el que le legaba a su consorte el usufructo universal de la herencia, y tras legar la legítima, instituyó heredera universal a doña M. A. G. M. Por ello, el defecto debe ser igualmente confirmado. 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, 9 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16391.pdf>

- R. 09-10-2019.- R.P. Eivissa N° 4.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. EXCESO DE CABIDA: NO PUEDE ENCUBRIR OTRAS OPERACIONES REGISTRALES.** «Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción». El registrador deniega la inscripción solicitada alegando dudas de identidad, basadas fundamentalmente en la enorme desproporción entre la superficie registrada de la finca y la de la representación gráfica aportada (de 6.603 m² a 61.908 m²). La Dirección reitera su doctrina sobre el exceso de cabida como estricta rectificación de un erróneo dato registral que no puede encubrir otras operaciones registrales; y, aunque no hay inconveniente en que una finca registral esté formada por dos parcelas catastrales, y las actuaciones previstas en el art. 199 LH son aplicables incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10 % de la superficie inscrita, «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral» (ver R. 01.08.2018 y R. 05.12.2018), «lo no sucede en el caso de este expediente, en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad» y evidencia «la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro». R. 09.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 14.11.2019).

Resolución de 9 de octubre 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 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. En el recurso interpuesto por don A. T. C. y don J. S. T. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. Hechos I Mediante acta otorgada el día 27 de agosto de 2018 ante el notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda, con el número 2.425 de protocolo, «Ipomea Real Estate, S.L.», como titular de la finca registral número 934 del término de Sant Antoni de Portmany (por título de compra a don A. T. C. y don J. S. T., sujeta a condición suspensiva), rectificaba la descripción de la finca pasando de 6.603 metros cuadrados a 61.908 metros cuadrados y solicitaba el inicio de las actuaciones para la rectificación descriptiva de finca e inscripción de representación gráfica previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. II Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 4, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento: Acta de rectificación de superficie e inscripción gráfica otorgada por «Ipomea Real Estate, S.L.», ante el Notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda el 27/08/2018 n.º 2425/2018 de protocolo, que ha motivado el asiento número 480 del Diario 100. Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58

y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que nuevamente calificado el referido documento y, tramitado el expediente regulado en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción relativa a la representación gráfica de la finca registral 934 de San Antonio Abad y la correlativa modificación de su cabida y linderos en base al siguiente hecho: Por existir dudas fundadas en la identidad de la finca, lo que se justifica en base a los siguientes criterios objetivos y razonados: 1.º Porque, estando inscrita en el Registro de la Propiedad con una superficie de seis mil seiscientos tres metros cuadrados, se declara que, en la actualidad tiene una superficie real de sesenta y un mil novecientos ocho metros cuadrados, es decir, casi se multiplica por diez la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que es completamente excepcional e inusual en materia de excesos de cabida, debiendo recordarse la doctrina de la DGRN según la cual, la inscripción de un exceso de cabida es la modificación de un erróneo dato registral y nunca puede implicar la alteración de la realidad extrarregistral lo que obliga a que se extreme el celo por el registrador de la propiedad en su función calificadora para impedir la superposición de fincas mediante la inmatriculación encubierta de las parcelas colindantes. 2.º Porque de la calificación de la documentación presentada en el Registro de la Propiedad, resulta, que, la finca registral 934 estaría formada a su vez por dos parcelas catastrales que serían la parcela 35 del polígono 16, referencia catastral 07046A016000350000TG con una superficie de once mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados y la parcela 21 del polígono 17, referencia catastral 070460170000210000TM con una superficie de cincuenta y tres mil diecinueve metros cuadrados, pero, si se examina con rigor el historial registral de la finca 934 que nos ocupa, se aprecia que en la descripción de la misma no resulta que esté formada o integrada por dos parcelas como se desprende del conjunto de la documentación calificada lo que provoca serias dudas en el presente caso, máxime si se tiene en cuenta que esta finca en cuestión se inmatriculó en el Registro de la Propiedad mediante expediente seguido ante la autoridad judicial y con intervención del Ministerio Fiscal lo cual hace presumir que se desarrolló en función de un procedimiento y con unas garantías, presunción que puede ser destruida mediante prueba en contrario, a lo cual no ayuda el certificado del técnico competente aportado como documento complementario al acta notarial emitido el 9 de enero de 2019 en el cual se declara que, el levantamiento topográfico fue realizado el 30 de octubre de 2015, es decir, hace casi más de cuatro años y que la parcela conocida como (...) "que parece corresponder con parte de la parcela 21 del polígono 17 y la parcela 35 del polígono 16", manifestándose por consiguiente, en términos no lo suficientemente expeditivos para proceder a realizar una modificación de la descripción de la finca que nos ocupa, de una magnitud de esta enjundia porque, ya se ha expuesto que prácticamente multiplica por diez la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad lo que exigiría unas pruebas irrefutables y que no induzcan a duda alguna al registrador de la propiedad, dudas que se ven acrecentadas lamentablemente porque, el técnico suscriptor del certificado manifiesta, como se ha dicho que la finca conocida como (...) "parece corresponder con parte de la parcela 21 del polígono 17", es decir, no estaría integrada por toda la parcela 21 del polígono 17, la cual, según consulta a la sede electrónica del Catastro en el día de hoy, tiene una superficie de cincuenta y tres mil diecinueve metros cuadrados, de manera que, si se añade el dato de que la parcela 35 del polígono 16 tiene una superficie de once mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados no lleva a plantear la cuestión de, si en realidad la finca registral 934 (la cual tendría una superficie real de sesenta y un mil novecientos ocho metros cuadrados según el solicitante de la inscripción de la base gráfica), está formada por sólo parte de la parcela 21 del polígono 17 y no toda, parcela que es la que mayor superficie tiene según Catastro y, la parcela 35 del polígono 16 tiene una superficie de once mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados, de dónde saldrían los cincuenta mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados que hay de diferencia al no estar formada la finca 934 en su integridad por la parcela 21 del polígono 17, siendo este último dato fundamental para comprender la presente nota de denegación del caso que nos ocupa porque, tras este estudio riguroso, su exposición y desarrollo hacen entender las fuertes dudas que se producen en el supuesto presente. 3.º Porque, según consulta a la sede electrónica del Catastro en el día de hoy, del examen de los planos catastrales de la parcela 35 del polígono 16 y de la parcela 21 del polígono 17 se lee claramente que ambas parcelas están separadas por una carretera, lo cual no resulta de la descripción de la finca 934, según examen del historial registral, en el cual no se declara que esté atravesada por un camino o carretera, ni se desprende de la documentación presentada en el Registro de la Propiedad al no describirse la finca en cuestión en su estado actual como integrada por dos partes separadas entre sí por una carretera, parcelas con sus correspondientes linderos, uno de los cuales, respectivamente, estaría formado por tal carretera en cuestión, lo que aumenta las dudas en la identidad de la finca resultante. El defecto es insubsanable. Es aplicable a la presente hipótesis el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 199.1, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria que dispone: "El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en 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 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales." Contra esta calificación (...) Eivissa, a diez de junio del año dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).» III Contra la anterior nota de calificación, don A. T. C. y don J. S. T. interpusieron recurso el día 10 de julio de 2019 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente: «Alegaciones: Primera. Nos oponemos a la calificación negativa por defecto insubsanable. Consideramos que están suficientemente claros los límites de la finca registral 934, así como su cabida real y su geolocalización (georreferencias). Teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, podemos resumir los argumentos del sr. Registrador para denegar la inscripción en: 1. Se declara una superficie actual de casi diez veces superior a la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad. 2. De la descripción registral de la finca no resulta que esté formada o integrada por dos parcelas como se desprende del conjunto de la documentación calificada. 3. El levantamiento topográfico fue realizado el 30 de octubre de 2015 (casi más de cuatro años antes del certificado) y el certificado emitido por el técnico se manifiesta en términos no lo suficientemente expeditivos (la finca (...) «parecer corresponder» con parte de la parcela 21 del polígono 17 y la parcela 35 del polígono 16). 4. Se lee claramente que ambas parcelas están separadas por una carretera, lo cual no resulta de la descripción de la finca. En primer lugar, nos encontramos ante un expediente tramitado según lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Brevemente podemos exponer, que según este precepto 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; y 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. En cuanto a la calificación registra, 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 si la identificación gráfica de la finca 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, 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. 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, 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. Para acabar el citado artículo dice que 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. 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. En segundo lugar, es importante tener en cuenta las siguientes Resoluciones del Centro Directivo: – Resolución DGRN 2 de febrero de 2010. En este supuesto, el Registrador deniega la práctica de la inscripción argumentando que la pretensión de modificar la cabida que, según el Registrador, corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. En este caso, hay que tener en cuenta que hay dos segregaciones –por expropiación a favor de entidad pública– con gran precisión superficial. Se hace difícil asumir que existiera tanta diferencia de superficie entre la real y la inscrita. De los hechos narrados y de/historial registral surge la duda fundada, no de que la superficie medida sea o no la que se dice, sino de que se corresponda con la primitiva finca "X". Pues bien pudiera haberse incorporado superficie de terreno público. Y estamos ante un exceso de cabida de más del 40 por ciento, en una finca respecto de la que, como ya se ha dicho, existen mediciones precisas muy antiguas. La DGRN resuelve "(...) 4. Es claro, como dice el recurrente que las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. Pues bien, si se tiene en cuenta, a) que no se trata de un supuesto de finca procedente de segregación, sino, lo que es muy distinto, de resto de finca de la que se han practicado dos segregaciones para dedicarlas a ampliar vías públicas, limitándose las citadas descripciones a restar de la superficie de la finca matriz la de las porciones segregadas; b) que tal exceso aparece catastrado, siendo la certificación catastral sensiblemente idéntica (incluso se describe con unos metros más de cabida) a la descripción resultante, ha de concluirse que no está fundada la duda alegada por el Registrador". – Resolución de la DGRN de 6 de mayo de 2013. Nos da un concepto claro de todo el procedimiento: "(...) a) la registración de un exceso de cabida 'stricto sensu' sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción delinca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (...); y d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados". – Resolución DGRN de 22 de septiembre de 2015. En la misma se expone que: "(...) 1. Según la calificación objeto del presente recurso, el registrador suspende la inscripción de un exceso de cabida en virtud de expediente de dominio y acompañando una certificación catastral descriptiva y gráfica. La finca, según el Registro tiene una superficie de 1 hectárea 53 áreas 34 centiáreas; según la certificación catastral tiene una superficie de 2 hectáreas 49 áreas 20 centiáreas. Es decir, el exceso de cabida que se pretende excede en un 63'1472% de la cabida inscrita. El registrador rechaza la inscripción del exceso de cabida por tres defectos: –Primero: que en el auto judicial no constan los linderos de la finca. –Segundo: en cuanto a la certificación catastral aportada, que los propietarios colindantes, según la certificación catastral descriptiva y gráfica, no son coincidentes con los colindantes expresados en la descripción registral. Y que la superficie de la finca, según tal certificación, no es totalmente coincidente con la declarada en el auto recaído. –Tercero: que no es posible conocer qué propietarios colindantes fueron citados en el procedimiento. (...)". En cuanto al segundo defecto, la DGRN dispone expresamente que "(...) distinta será la conclusión a la que habrá de llegarse cuando resulte de aplicación la reforma operada por la Ley 13/2015, pues en ella, además de la desjudicialización de los expedientes de exceso de cabida para encomendarlos a los notarios, se prevé expresamente en el nuevo artículo 201 de la Ley Hipotecaria que en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma. En tales supuestos, cuando el exceso de cabida declarado no sea coincidente con la certificación catastral sino con la representación gráfica alternativa, y aun cuando tal exceso superara el 20% de la cabida inscrita, ya no será necesario obtener por el interesado una previa rectificación catastral y una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que sea coincidente con la nueva cabida acreditada para su presentación al registro de la propiedad, sino que será el propio registrador el que, si la representación gráfica alternativa a la catastral cumple los requerimientos legales y los que han de señalarse por resolución conjunta de este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, remitirá la nueva representación geográfica inscrita al Catastro para que éste último la incorpore y se produzca, con posterioridad a la inscripción, la deseada coordinación entre el Registro y el Catastro. Debe recordarse el artículo 9 LH: b) (...) 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. (...)". En tercer lugar, expuesto lo anterior, podemos afirmar: a) Respecto a las dudas que genera al Registrador el hecho que se declare una superficie superior en casi 10 veces a la constante en el Registro de la Propiedad desde la inmatriculación: Como hemos mencionado existen supuestos en los cuales se han declarado excesos de cabida que suponían, en comparación con la superficie inscrita, aumentos considerables sin que este simple dato aritmético supusiera per se un impedimento para la inscripción. Este hecho puede suponer un indicio, en caso de encontrarse más circunstancias (como la oposición de lindantes por ejemplo), pero nunca una razón por sí sola para denegar la inscripción del exceso de cabida. En nuestro caso concreto, los límites (o linderos) de la finca coinciden perfectamente con los contenidos en el Registro de la Propiedad (si bien hay que entender que habiéndose producido la inmatriculación en el año 1867, no se puede esperar que los nombres de los titulares colindantes de dicho momento coincidan con los actuales, pues como es lógico actualmente son los herederos o adquirentes posteriores los que colindan con la finca 934). Además, es de recordar que los titulares registrales colindantes no se han opuesto ni al exceso mayor cabida ni a los límites de la finca (por si hubiese duda de estos): no solo se notificó por el Registrador a los colindantes, los cuales no se opusieron (...), sino que además en el propio Catastro Inmobiliario constan los mismos datos en cuanto a límites, propiedad y colindantes que se declaran en el exceso de cabida cuya inscripción ahora se deniega (habiéndose producido una alteración catastral en 2016 para actualizar los datos obrantes en el Catastro, tras un procedimiento en el cual se notificó a los colindantes y nadie se opuso, correspondiendo las actuales referencias catastrales a la documentación presentada en dicha fecha, la cual contenía la escritura de propiedad y la reciente medición de la finca 934). b) En cuanto a las dudas que generan al Registrador el hecho que no aparece constituida la finca 934 por dos parcelas en el Registro de la propiedad y que en su descripción no consta atravesada por una carretera, estamos totalmente de acuerdo, no entendido por qué, ante la confrontación de datos no se produce la oportuna coordinación Catastro-Registro (o petición de informe al Catastro). Que existan dos referencias catastrales no es obra de los titulares de la finca registral 934 sino del Catastro Inmobiliario y su organización interna, pues si se comprueba qué título acredita ante este organismo que la titularidad es de los actuales titulares dominicales se observará que es la escritura de compraventa de 9 de septiembre de 2016, protocolo 1232, notario autorizante doña María Dolores Fraile Escribano, y en esta no se hace mención alguna a que esté formada por dos parcelas o suertes (sino que consta la descripción que aparece en el Registro de la Propiedad, inscripción 1.ª: «Porción de tierra de secano sita en la parroquia de (...), término de Sant Antoni de Portmany, titulada (...), de cabida sesenta y seis áreas y tres centiáreas, del que resulta que según reciente medición tiene una cabida de sesenta y un mil novecientos ocho metros cuadrados»). En ningún momento se habla en la descripción de finca 934 como compuesta por varias suertes, y parece que el Sr. Registrador confunde el hecho que existan dos parcelas o referencias catastrales (es decir, a efectos del Catastro Inmobiliario), con que la finca debe estar constituida por dos suertes registrales. Por otro lado, si observamos detenidamente los planos catastrales se distingue que el Catastro Inmobiliario ha "dividido" la finca 934 en dos parcelas por cuanto cruza por una parte de la misma un torrente. Es decir, que nada tiene que ver con que existan dos "parcelas" distintas, sino que ha sido el propio Catastro Inmobiliario quien, según sus normas o criterio, ha dividido la finca en dos "partes" catastrales. Este argumento no es extraño al propio Registrador, pues en un primer momento el mismo apuntó (...) a que «se advierte que, al resultar de la representación gráfica aportada que la finca 934 de San Antonio Abad se halla cruzada por un torrente, se ha comunicado tal cuestión a la Dirección General de Recursos Hídricos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares». Por ello se solicitó por esta parte aclaración al Sr. Registrador (...), ya que donde antes veía un torrente ahora ve una carretera (sin saber bien de dónde saca que es una carretera). En el informe se confirma que por donde el Catastro marca el recorrido de un torrente (de ahí que haya una línea central violeta, que señalaría el torrente, y una línea negra a cada lado, que señalaría la servidumbre o zona de policía), y que inicialmente el Registrador entendía como un torrente comunicando a Recursos Hídricos este hecho, sin que obtuviera respuesta (o quizás fuera esta negativa en cuanto a la titularidad pública del torrente), ahora dice que es una carretera y, en base a ello deniega, sin apoyarse en ninguna justificación para entender que existe esa carretera sino su «prudente criterio» (y habiéndose en consecuencia saltado el procedimiento legalmente establecido: comunicación a la Administración pública, etc.); contraviniendo, por tanto, la clara inexistencia de la supuesta «carretera» pues la misma no figura en las bases de datos gráficos de que dispone el Registrador (geoportales de alertas gráficas registrales y aplicación registral gráfica homologada, etc.). En relación a este último punto, se quiere mencionar las siguientes Resoluciones de la DGRN, que afectan directamente al Registro de la Propiedad n.º 4 y a su titular (Don Alvaro Esteban Gómez), en las cuales ya se mencionaba la falta de justificación en la denegación de diversas inscripciones que se llevaban a cabo en tal Registro y el excesivo recurso al término jurídico indeterminado «dudas razonables» por parte del Registrador: – Resolución DGRN de 18 de octubre de 2018 y Resolución DGRN de 10 de abril de 2019 (...). c) Referente a que el levantamiento topográfico se llevó a cabo en 2015 y el certificado presentado está fechado en 2019, así como dicho certificado se expresa en términos no suficientemente expeditivos, ya se presentó Recurso Gubernativo ante el Registro de la Propiedad N.º 4 en fecha 17 de junio de 2019 y número de registro de entrada 1925 respondiendo a estos hechos pero respecto a finca contigua (la 933). Así en el mismo se exponía que: Comenta el Sr. Registrador en su calificación registral, para tal de fundamentar sus supuestas dudas originadas, que el certificado emitido con fecha de 09 de enero de 2019 "se expresa en términos dubitativos y no con la suficiente claridad y certeza que se requeriría ante la importancia y enjundia de una actuación como la que nos ocupa en el presente supuesto" (...) Sorprende el comentario en cuanto a la inidoneidad al certificado presentado, por lo que respecta a la expresión del mismo que declara que "en la parcela conocida como (...) –Finca registral 993, que parece corresponder con los polígonos 16 y 17 y las parcelas 110 y 232 respectivamente del término municipal de San Antonio de Portmany y el polígono 27 y la parcela 420 del término municipal de Santa Eulalia del Río" (fragmento extraído de la calificación del Sr. Registrador, si bien hay que advertir que comete el error material de transcribir 993 en vez de 933 que es lo que pone el certificado en cuanto al número de finca), pues esa misma expresión se ha utilizado en los anteriores certificados presentados sin que se objetara fallo alguno en cuanto a que no aporta "suficiente claridad y certeza". Siendo ahora cuando se resalta este defecto. Cabe recordar que en la calificación registral fechada el 11 de diciembre de 2018, en el hecho y fundamento de derecho 1.º, se especifica por parte del Sr. Registrador que «los nuevos linderos cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad que se declaran en la diligencia complementaria autorizada el 14 de noviembre de 2018 no se derivan de las certificaciones catastrales incorporadas al acta cuyo estudio nos ocupa ni de la representación gráfica ni del certificado emitido por

don J. L. P. M.». Por tanto, se ha examinado exhaustivamente dicho certificado (por ello se menciona que no coinciden los linderos, aspecto sumamente importante que requiere haberse mirado bien el documento), y aún mencionando dicho certificado la misma afirmación que ahora se considera ambigua y falta de claridad y certeza de «parece corresponder», nada se menciona en dicha calificación al respecto. Es más, ahora el Sr. Registrador considera de tal entidad el defecto que cataloga el mismo como insubsanable, sin tener en cuenta que el técnico firmante certifica la nueva superficie como real (el documento técnico aportado se encabeza con el término "certifica" y a pie de página se expresa "Y para que así conste, y a efectos oportunos firmo la presente"). El artículo 258, párrafo 5 de la Ley Hipotecaria expone que la calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria. No obstante, esta Dirección General ha señalado que el Registrador debe añadir defectos no expresados en la primera nota de calificación, pero apreciados en un momento posterior, aunque sea de manera extemporánea, aun a riesgo de corrección disciplinaria y de sus posibles responsabilidades, pues ha de prevalecer el principio de legalidad (Resolución DGRN de 28 de diciembre de 2004). A lo expuesto en dicho recurso, y transcrito arriba, se querría añadir: – Se puede observar que es práctica usual del ingeniero redactor usar los términos «parece corresponder» al redactar los certificados técnicos que elabora, pues en el certificado técnico de la finca registral 933 del Registro de la Propiedad n.º 4 de Eivissa también así lo expreso. Es decir, es más un estilo de redacción que no una información relevante. – El propio documento se encabeza, con el término «certificado» y en el mismo se expresa que «certifica» «y para que así conste, y a efectos oportunos firmo la presente» su contenido. Es decir, bajo su responsabilidad asegura que lo manifestado así es o se lo han hecho saber así (consultando a la propiedad y colindantes, observando el Catastro Inmobiliario, etc.) (...) – Se observa de la información obrante en el CD con las georreferencias y de los planes aportados por el técnico, que sin ningún género de duda (a través de la propia superposición que se hace sobre los distintos instrumentos informáticos) la finca 934 coincide con las referencias catastrales declaradas (07046A0160035000TG y 07046A017000210000TM). Es decir, aun cuando se admitiera que los términos usados por el técnico no son los «más apropiados», cualesquier duda que pudiera generar este hecho se disiparía por los propios documentos del certificado. – Se extrae del Certificado Histórico Registral de la finca 934, inscripción 10.ª, que «se extiende el presente asiento de Rectificación para hacer constar: que en su línea primera después de las palabras inscripción 8.ª se han omitido las siguientes: «del que resulta que según reciente medición tiene una cabida de sesenta y un mil novecientos ocho metros cuadrados» y en su línea séptima después de la palabra «mitad» se han omitido las siguientes: «únicamente sobre la superficie inscrita, suspendiéndose la del exceso de cincuenta y cinco mil trescientos cinco metros cuadrados que el título le atribuye por no acreditarse por alguno de los medios de los arts. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria». (...) Así resulta del Registro y de la escritura que ha motivado la precedente inscripción. Eivissa, a veintiocho de octubre de dos mil dieciséis.». Por tanto, el Sr. Registrador tenía ya conocimiento que desde el 2016 se intentaba inscribir la totalidad de la superficie real de la finca 934, por lo que ninguna duda puede generar que dos años más tarde (pues recordemos que se presentó un certificado anterior a este último de enero de 2019) se proceda a la tramitación del exceso de mayor cabida, y menos teniendo en cuenta que el levantamiento topográfico es de 30 de octubre de 2015, por lo que un año después de este levantamiento topográfico se intentó su constancia registral (...) – De los certificados actuales del Catastro Inmobiliario se observa que la superficie que se quiere hacer constar en el Registro de la Propiedad mediante el exceso de mayor cabida (cuya inscripción se deniega) ya figura como tal en el Catastro Inmobiliario (incluso unos cuantos metros cuadrados de más) desde 2016. Es decir, con bastante anterioridad a la presentación de la escritura de mayor cabida (protocolo 2425/2018) ya constaba la superficie real de la finca 934 en el Catastro y se había notificado a los colindantes. En definitiva, quedando claro tanto la superficie real de la finca 934 como sus linderos, por no haberse opuesto ningún colindante a estos extremos (tanto en el procedimiento ante el Catastro como ante el Registro de la Propiedad), por haberse presentado certificado técnico con georreferencias (que permiten a la perfección delimitar la finca y situarla en el mapa), y constando ya la superficie que se quiere inscribir en el Catastro Inmobiliario, no existe ninguna duda que pueda perturbar al Registrador para inscribir la escritura de exceso de cabida presentada. Segunda. No procede la inmatriculación de parte de la superficie cuyo exceso de cabida se ha denegado, como insinúa el Sr. Registrador. Como se ha expuesto claramente en la alegación anterior, los linderos están bien claros, y la única manera de que estos se mantengan (por sus cuatro vértices) es que inicialmente no se describió la superficie exacta de la finca, procediendo en consecuencia ahora rectificar ese error mediante el procedimiento de exceso de cabida (en caso contrario se estaría «duplicando» una finca registral). Esta conclusión se confirma pues esta parte ha solicitado con posterioridad a la calificación negativa de 11 de junio de 2019 certificado negativo de la existencia de finca registral que según el Sr. Registrador se debería inmatricular, siendo su contestación «(...) les comunicamos que no es posible emitir un certificado negativo de una finca inscrita en el Registro (...)» IV El registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4 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, 10, 199 y 258 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, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero de 2019. 1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. El registrador deniega la inscripción solicitada alegando dudas de identidad exponiendo una serie de circunstancias según la nota de calificación transcrita en los hechos de esta resolución, unidas a una enorme desproporción entre la superficie de la finca respecto a la de la representación gráfica aportada (pasando de 6.603 metros cuadrados a 61.908 metros cuadrados). Los recurrentes alegan, en síntesis, que el dato aritmético de la diferencia de superficie no justifica por sí la denegación del exceso; que existe coincidencia en los linderos, sin que exista oposición de los colindantes; que la forma de expresarse el técnico en el certificado es una cuestión de estilo; que de la documentación presentada resulta que la finca se corresponde con las dos referencias catastrales declaradas; que ya en 2016 le constaba al registrador la pretensión de inscripción del exceso; y que se han expresado defectos que no constaban en una calificación anterior. 2. Hay que comenzar analizando el reproche procedimental y formal que formulan los recurrentes frente a la nota de calificación: afirman en su escrito de oposición que al haberse formulado calificaciones sucesivas se ha infringido la obligación del registrador de realizar una calificación unitaria y global. Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero, por una parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden

prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente –cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario– (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 5 de marzo de 2014, 4 de octubre de 2017 y 13 de febrero de 2019). Por otra parte, caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador – él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral, como ha sucedido en el presente caso entre las distintas notas de calificación emitidas por el registrador (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio y 7 de septiembre de 2015 y 2 de noviembre de 2016). Pero es que, además, la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios (como lo ha sido el acta de subsanación de 25 de enero de 2019) que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar las sucesivas calificaciones, tal y como ha quedado expuesto en el fundamento primero de esta Resolución.

3. Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance, mediante aquél expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016 (entre otras muchas), siguiendo esta doctrina consolidada: a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa respecto de la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

4. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica». El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a las mismas actuaciones de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. 5. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubran un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras). Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

6. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por el registrador en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo 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. En el caso de este expediente el registrador pone de manifiesto con detalle una serie de circunstancias para justificar las dudas, apreciándose, además una grave desproporción en la superficie de la representación gráfica respecto de la que figura inscrita. En cuanto a la circunstancia de estar formada la finca registral por dos parcelas catastrales, es doctrina

de este centro directivo que ningún inconveniente hay para que ello suceda, considerando que la parcela catastral y la finca registral son realidades diferentes que no tienen por qué coincidir, y sin que esta circunstancia impida la coordinación catastral. No obstante lo cual, deben estimarse justificadas las dudas del registrador al apreciar que de la cartografía catastral resultaría que nos encontramos ante un finca registral discontinua, resultando que este hecho no consta en la descripción registral de la finca. En cuanto a la desproporción superficial, esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria son aplicables incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita o se trate de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal expediente justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación. Sin embargo, como se afirmó en la Resolución de 1 de agosto de 2018, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la realización de dichas actuaciones y deberá ser objeto de calificación por el registrador. Asimismo esta Dirección General señaló en la Resolución de 5 de diciembre de 2018 que aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier actuación para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir. Ello no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que exista correspondencia del recinto con la finca registral. Todo lo expuesto lleva a tomar en consideración las dudas del registrador, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada, dada la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro, por lo que el recurso debe ser desestimado. 7. Sin embargo de lo expuesto, no puede admitirse el argumento del registrador relativo a que el certificado del técnico adolezca de imprecisión o de falta de claridad y certeza, al utilizar la expresión «parece corresponder» con ciertas referencias catastrales. Y ello considerando que la delimitación gráfica de la finca resultante de dicho certificado no es totalmente coincidente con la catastral, por lo que la supuesta imprecisión no es tal, sino que es coherente con la solicitud del interesado, al pretenderse precisamente la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. Además, como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015 o 20 de junio de 2019), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y que, en todo caso, el análisis de la correspondencia entre finca registral y parcela catastral entra dentro del ámbito de la función calificadora atribuida por las leyes al registrador de la propiedad (artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). 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 octubre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16392.pdf>

- R. 10-10-2019.- R.P. Tomelloso.- **INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** «La cuestión objeto del recurso se limita a determinar si procede tomar la anotación preventiva de inmatriculación de tres fincas como solicitan las recurrentes o si por el contrario las fincas ya se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad, como sostiene el registrador. [...] De la amplia documentación que consta en el expediente, ciertamente existen dudas sobre la coincidencia de las fincas ya inmatriculadas con las que ahora se pretende inmatricular, lo cual exige que se aporte documentación complementaria al objeto de disipar dichas dudas, entre las cuales, sin duda, pueden aportarse descripciones georreferenciadas y planimetría de ubicación, tanto de las fincas ya inmatriculadas, precisamente a nombre de las recurrentes, y las que ahora se pretende inmatricular, despejando de esta forma las dudas razonables del registrador sobre una eventual pretensión de reorganizar las parcelas ya inscritas, por vía de la inmatriculación de otras nuevas.». Ver art. 203.1 LH y R. 27.06.2016. R. 10.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tomelloso) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 10 de octubre 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 Tomelloso, por la que deniega la inmatriculación de varias fincas. En el recurso interpuesto por doña M. A. F. C., abogada, en nombre y representación de doña J. y doña M. I. B. B., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tomelloso, don Eduardo José Martínez García, por la que deniega la inmatriculación de varias fincas. Hechos I Mediante escritura autorizada ante el notario de Madrid, don Ignacio García-Noblejas Santa Olalla, el día 30 de octubre de 2015, con el número 2.788 de protocolo, se documentó la protocolización de las operaciones parciales de la herencia causada por doña A. B. C., en la que se incluían, entre otras, tres fincas no inmatriculadas sitas en el término de Tomelloso. Se acompañaba acta de requerimiento para la tramitación de expediente de dominio autorizada ante el notario de Tomelloso, don Luis Enrique Mayorga Alcázar, el día 26 de enero de 2018, con el número 97 de protocolo. II Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Tomelloso, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, Provincia de Ciudad Real, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2692, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro del documento que se dirá en virtud de solicitud de inscripción. Siendo objeto de calificación la titularidad registral de las fincas de la herencia. En el ejercicio de calificación registral sobre la legalidad del documento presentado resultan los siguientes: Hechos: I. El documento objeto de la presente calificación, otorgado el 30/10/2015, por el Notario de Madrid, Ignacio García-Noblejas Santa-Olalla, número de protocolo 2788/2015, fue presentado el día 11/04/2019 generando el asiento 1887 del Diario 77. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: - Con fecha once de Abril del corriente se vuelve a presentar la escritura precedente, en

unión de instancias privadas de doña M. A. F. C. y don J. M. G. B., en la que ambos actúan como mandatarios verbales de doña J. y doña M. I. B. B., sin acreditar documentalmente tales extremos, y como presentantes de la precedente escritura, en la que, sin tener en cuenta las previas calificaciones efectuadas por este Registrador de la precedente, se solicita se inscriban las fincas a las que la misma se refiere, es por lo que, teniendo en cuenta la calificación efectuada bajo el asiento 400 del Diario 72, la calificación efectuada bajo el asiento 498 del diario 72, (ambos asientos siendo presentaciones de esta misma escritura), en la que se expresaba que las fincas no aparecen inmatriculadas y no se justifica fehacientemente la previa adquisición por el transmitente, y además procede a divisiones de fincas que no constan las respectivas licencias de parcelación, y teniendo en cuenta los expedientes archivados en este Registro de la Propiedad, cursados con los números 6, 7 y 15 del año 2018 tramitados todos ellos a solicitud de don L. E. M. A., los dos primeros por actas de requerimiento y tramitación de expediente de dominio de fecha veintiséis de Enero de dos mil dieciocho, con los números 96 y 97 de su protocolo, y el último por solicitud por parte del citado Notario de certificación registral y anotación preventiva de fecha trece de Febrero de dos mil dieciocho, dando lugar a los siguientes asientos: por el asiento 1.895/75 se ha expedido la certificación de la finca registral que se refiere el asiento adjunto, de conformidad con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Archivo un ejemplar con el número 7/2018 de su legajo de certificaciones correspondiente. Firmado Digitalmente (...) a 15 de Marzo de 2018; -- NE 1167/2018. Denegada la expedición de la anotación preventiva de inmatriculación sobre la finca descrita en el acta presentada, por no adaptarse a la normativa vigente que establece el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, ya que la finca cuya inmatriculación se pretende consta inscrita en este Registro de la Propiedad bajo los números de finca 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419 a los folios 27, 29, 31 y 33 del tomo 2.327 del archivo. Por el asiento 1.897/75 -- N.E.: 1169/2018. Expedida la certificación de la finca registral que se refiere el asiento adjunto, de conformidad con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Archivo un ejemplar con el número 6/2018 de su legajo de certificaciones correspondiente. Firmado Digitalmente (...) a 14 de Marzo de 2018. -- NE 1169/2018. Denegada la expedición de la anotación preventiva de inmatriculación sobre la finca descrita en el acta presentada, por no adaptarse a la normativa vigente que establece el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, ya que la finca cuya inmatriculación se pretende consta inscrita en este Registro de la Propiedad bajo el número de finca 42.177 al folio 37 del tomo 2.736 del archivo, inscripción la, a nombre doña A. B. C., causante en la escritura aportada como título previo, y por el asiento 1.235/76 - NE 5.102/2018, se ha expedido la certificación solicitada, no procediendo a extender la anotación preventiva de inmatriculación sobre la finca descrita en el acta presentada, por no adaptarse a la normativa vigente que establece el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, dado que la finca forma parte de la que ya consta inscrita en este Registro de la Propiedad con el número 8.225, al folio 168 del tomo 1.174 del archivo. Denegar la anotación preventiva del documento presentado, por la concurrencia de los defectos anteriormente advertidos; procediendo a la notificación al Notario autorizante con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones, conforme al artículo 203.1 tercera de la Ley Hipotecaria. Archivo ejemplar con el número 15 de legajo. Defecto subsanables; no se ha solicitado anotación preventiva de suspensión. A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en las mismas, de conformidad de lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución y Resoluciones de la DGRN de fechas 17/12/2013 y 19/12/2013. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior: 1. La calificación del documento ahora presentado, y examinados los Libros del Registro, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y conjuntamente con los documentos precitados, se ciñe a determinar si las fincas incluidas en el inventario de la herencia están inscritas o no. 2. De dicho examen resulta, como ya se ha calificado reiteradamente y notificado, que dichas fincas si están inscritas y a nombre de personas distintas de los interesados de la herencia, como fincas 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419, y a nombre de doña A. B. C. las registrales 42.177 y la 8.225 de Tomelloso, existiendo en cuanto a las fincas que constan inscritas a favor de dicha señora, dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicitan, con las fincas encontradas y relacionadas, no cumpliéndose así lo señalado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. 3. Por tanto, procede a denegar las inscripciones solicitadas, como fincas 42.177, fincas 32.416, 32.417, 32.418, 32.419 y finca 8.225 de Tomelloso, por el doble motivo de figurar ya inscritas, y en su caso, provocar una doble inmatriculación. 4. En este sentido la calificación registral se limita a los obstáculos que surgen (sic) del Registro, sin examinar las operaciones particionales aprobadas judicialmente, en que el Sr. Juez del Juzgado número 62 de Madrid no conoció la publicidad del Registro, que provocaría la inscripción correspondiente si la causante fuera titular registral o las fincas inventariadas no estuvieran inscritas. En cuanto a la solicitud de certificación en la que se manifiesta la pretensión de que se certifique que las fincas no constan inscritas, se certifica que las fincas relacionadas sí figuran inscritas y que el los interesados no pueden sustituir al Notario en los procedimientos regulados por la LH. En su virtud: Acuerdo: Denegar la inscripción del documento presentado, por la concurrencia de los defectos anteriormente advertidos. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo-José Martínez García registrador/a de Registro Propiedad de Tomelloso a día nueve de Mayo del año dos mil diecinueve». En la certificación expedida a la que se refiere la nota de calificación, después de hacer referencia comparativa a las descripciones de las fincas ya inmatriculadas con las nuevas fincas que se pretenden inmatricular se señala lo siguiente: «Segundo: Que la finca descrita en la documentación aportada, acta de requerimiento, título previo y certificados catastrales (referencias 90488337VJ9394N0001...; 9048336VJ9394N0001...; 9048335VJ9394N0001...; y, 9048334VJ9394N0001...), y como resultado de la búsqueda exhaustiva en los archivos de este Registro, se llega a la conclusión de que se trata de las mismas fincas registrales 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419 antes descritas, toda vez que están comprendidas dentro de los mismos linderos, y por tanto son coincidentes los linderos catastrales con los registrales, además el título de procedencia es el mismo -escritura de donación de sus padres don S. B. O. y doña A. C. G., en escritura otorgada en Tomelloso, el 15 de enero de 1936, ante el notario don Antonio Vázquez Campo-, y en el que consta que cada una de ellas forman parte de otra finca mayor; por todo ello existen dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita, con las fincas encontradas y relacionadas...». III Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. F. C., abogada, en nombre y representación de doña J. y doña M. I. B. B., interpuso recurso el día 15 de julio de 2019 alegando lo siguiente: «Primero. (...) Segundo. El Recurso se interpone contra la calificación de Registro de la Propiedad de Tomelloso, número de entrada 2692, denegando la inmatriculación de las fincas que a continuación se identifican, adjudicadas por cuaderno particional aprobado por Sentencia de fecha del juzgado de 1.ª Instancia n.º 64 de Madrid en

procedimiento División Herencia no 605/2012, cuaderno particional posteriormente protocolizado ante el notario de Madrid, don Ignacio García-Noblejas Santaolalla. No existiendo las fincas en el registro de la propiedad, como así se hace constar en el cuaderno particional por el contador partidor, pese a tener identificación catastral, existir materialmente y estar delimitadas y referenciadas a través de informe georreferenciado, se tramitó expediente de dominio ante el notario de Tomelloso don Luis Enrique Mayorga Alcázar. Presentada la solicitud de inmatriculación de las fincas propiedad de mis representadas, se deniega inmatriculación por el Sr. Registrador de Tomelloso de las siguientes fincas: 1. Finca n.º 1, adjudicada a doña J. B. M., identificada como finca n.º 1., en las operaciones particionales, y finca n.º 3, igualmente identificada como finca n.º 3 en las operaciones particionales. Dichas fincas, proceden de la parcelación de la parcela catastral 90483221139394N. Se adjuntó al Registro de la Propiedad, licencia de parcelación. 2. Finca n.º 2, adjudicada a doña M. I. B. M., identificada como finca n.º 2, en las operaciones particionales. Dicha finca, procede de la parcelación de la parcela catastral 9048322V39394N. Igualmente se adjuntó al Registro licencia de parcelación. Conforme al expediente de dominio llevado a efecto el 26 de Enero de 2018, por el notario de Tomelloso don Luis Enrique Mayorga Alcázar con número de protocolo (...) se solicitó al Sr. Registrador de la Propiedad de Tomelloso, que se acuerde, respecto a las fincas adjudicadas a doña M. J. B. M., y M. I. B. M., en escritura de ratificación protocolización de operaciones hereditarias al fallecimiento de doña A. B. C., y división de finca de fecha 30 de Octubre de 2015, ante el notario de Madrid don Ignacio García-Noblejas Santa-Olalla, la inmatriculación de las fincas con referencia catastral anteriormente identificadas. Hacemos constar que las fincas cuya inscripción se pretende conforme al expediente de dominio, tienen como título de adquisición la finca que posteriormente se divide siguiendo fielmente las indicaciones de la causante, doña A. B. C., establecidas en su testamento, el mismo título por el que se adquirieron las fincas donadas en la escritura de división material y donación otorgada en Madrid, el día 30 de Abril de 1985. Por carecer de título documental inscrito es por lo que se inició el Acta de Notoriedad. Tercero. Fundamentos Jurídicos en los que se basa la denegación de inmatriculación, por el Registro de la Propiedad. El Registrador de la propiedad de Tomelloso, fundamenta la denegación, argumentando que dichas fincas cuya inmatriculación se pretende, ya están inscritas con las (sic) números 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419 de dicho registro. Dicho sea con todo el respeto, esa fincas 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419, son exactamente las inscritas en ese registro por donación de la madre de doña J. y doña M. I. B. M., a nombre de las mismas, pero no las dejadas en testamento, lo que sería absolutamente incongruente que la causante hubiese donado en vida y posteriormente en testamento idénticas fincas, cuando precisamente el testamento alude a la donación realizada en vida y tiene por objeto igualar los lotes de la donación. Las fincas 32.416, 32.417 32.418 y 32.419, ni coinciden en linderos, ni en referencia catastral, ni en superficie, ni puede tratarse de un exceso de cabida de las donadas, ya que son el doble de la superficie donada, y no coinciden con las mismas, así consta en el cuaderno particional, en el informe de la arquitecto unido al mismo, nombrada en el procedimiento de división de herencia judicial, siendo una perito imparcial, e igualmente, en el informe georreferenciado, aportado a el expediente de dominio. Sorprende igualmente que en el fundamento II, 2.-y en concreto con las fincas cuya inmatriculación se deniega, exprese el Registrador que sí están inscritas, y a nombre de personas distintas de los interesados en la herencia, como fincas 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419, cuando las fincas con esa numeración están inscritas a nombre de los interesados en la herencia, doña J. y doña M. I. B. M., y se trata como se ha expuesto, de las fincas recibidas en vida por donación de su madre. En el punto cuatro de dicho fundamento II, igualmente el Sr. Registrador expone que el Sr. Juez del Juzgado N.º 62 de Madrid, no conoció la publicidad del registro, que provocaría la inscripción correspondiente si la causante fuera titular registral o las fincas inventariadas no estuvieran inscritas, afirmación totalmente incierta, ya que tal como consta en el cuaderno particional aprobado por Sentencia, se hace constar detalladamente por el contador partidor las fincas que no están inscritas. Por otro lado, llama la atención que cuando se presentó inicialmente para su inscripción el cuaderno particional, protocolizado ante el notario de Madrid don Ignacio García-Noblejas, el mismo Registrador de la Propiedad, con fecha 2 de Diciembre de 2015, calificase negativamente la solicitud de inscripción, en concreto de la finca de la Cl (...), y otra más, alegando en el Fundamento de Derecho II, y en relación con la finca de la Cl (...), “ya que debe de acreditarse la previa adquisición por el transmitente y certificado descriptivo y gráfico en términos totalmente coincidentes”, lo que a fecha de hoy ya se ha acreditado ante el Registro en la calificación que ahora se recurre, manifestando contradictoriamente con lo expresado en su día, que las fincas ya están inmatriculadas. Consta unida a la escritura de protocolización del cuaderno particional de la herencia de don A. B. C., dicha calificación del Registrador. Cuarto. En base a lo expuesto, solicito, que se deje sin efecto la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de Tomelloso, del procedimiento registral con número de entra 2692, por la que se deniega la inmatriculación de las fincas identificadas en este escrito, y adjudicadas en cuaderno particional aprobado por Sentencia judicial y posteriormente protocolizado ante el Notario de Madrid don Ignacio García-Noblejas Santaolalla, con número de protocolo 2788/2015, que han sido objeto del expediente de dominio de fecha 26 de Enero de 2018, ante el Notario de Tomelloso don Luis Enrique Mayorga Alcázar 97/2018, y en su lugar estimando este Recurso, se acuerde la inmatriculación de dichas fincas en el Registro de la Propiedad, titularidad que corresponde y que debe quedar inscrita a favor de doña J. B. M., en lo que se refiere a las fincas 1 y 3, y a doña M. I., en cuanto a la finca 2 del cuaderno particional». IV El registrador de la Propiedad de Tomelloso emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 203, 205, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo y 27 de junio de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 22 de mayo y 21 de junio de 2018 y 24 de abril y 8 de mayo de 2019. 1. La cuestión objeto del recurso se limita a determinar, si procede tomar la anotación preventiva de inmatriculación de tres fincas como solicitantes o si por el contrario las fincas ya se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad de Tomelloso, como sostiene el registrador. Habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, el registrador expide certificación señalando que las fincas constan ya inscritas y deniega la práctica de la anotación preventiva, según lo previsto en el apartado tercero del citado artículo 203. Ahora se presenta la escritura autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio García-Noblejas Santa Olalla, número de protocolo 2.788, con la misma pretensión de inmatriculación. El único defecto señalado por el registrador en su nota, respecto a las fincas cuya inmatriculación se solicita es, según el fundamento de Derecho segundo, que ya están inscritas, «y a nombre de personas distintas de los interesados en la herencia, como fincas 32.416, 32.417, 32.418 y 32.419, y a nombre de doña A. B. C. las registrales 42.177 y la 8.225 de Tomelloso, existiendo en cuanto a las fincas que constan inscritas a favor de dicha señora, dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicitan (...), haciéndose constar en la parte expositiva de la nota de calificación la existencia de diversas notas de calificación extendidas con anterioridad en relación a la misma

documentación, así como una certificación relativa a los mismas fincas e igual finalidad. Las fincas 32.416, 32.417 y 32.418 tal como sostiene la recurrente y así resulta del historial registral aportado constan inscritas a nombre de las propias recurrentes, doña J. y doña M. I. B. B. por título de donación de su madre, doña A. B. C. 2. La cuestión principal del expediente consiste en determinar si las fincas pueden ser inmatriculadas o si ya constan inscritas en el Registro de Tomelloso. No es objeto de este expediente determinar si se reúnen o no los títulos necesarios para inmatricular ya que en la nota de calificación el único defecto alegado por el registrador es que las fincas ya están inscritas no entrando a valorar otros aspectos habiéndose limitado la calificación a los obstáculos que surgen del Registro según resulta del fundamento de Derecho cuarto de la nota recurrida. 3. La regla tercera del citado artículo 203.1 recoge que tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa. En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones. Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 27 de junio de 2016), sin perjuicio de esta previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador. 4. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»). En el presente expediente, ciertamente la cuestión resulta compleja, dada la existencia de varias y sucesivas notas de calificación, a las que la última se remite, así como la existencia de una certificación expedida para la tramitación del expediente regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, a instancia de los mismos recurrentes. De la amplia documentación que consta en el expediente, ciertamente existen dudas sobre la coincidencia de las fincas ya inmatriculadas con las que ahora se pretenden inmatricular, lo cual exige que se aporte documentación complementaria al objeto de disipar dichas dudas, entre las cuales, sin duda, pueden aportarse descripciones georreferenciadas y planimetría de ubicación, tanto de las fincas ya inmatriculadas, precisamente a nombre de las recurrentes, y las que ahora se pretenden inmatricular, despejando de esta forma las dudas razonables del registrador sobre una eventual pretensión de reorganizar las parcelas ya inscritas, por vía de la inmatriculación de otras nuevas. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 10 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16820.pdf>

- R. 10-10-2019.- R.P. Avilés N° 2.- **DOBLE INMATRICULACIÓN; DUDAS NO FUNDADAS SOBRE LA INEXISTENCIA DE DOBLE INMATRICULACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIEN TO.** Se trata de una instancia privada en la que se solicita el inicio del expediente para subsanar la doble inmatriculación y que se anule una inmatriculación practicada en 2014, a juicio del recurrente, con varias deficiencias jurídicas. «El registrador deniega el inicio de dicho procedimiento porque a su juicio no ha quedado acreditado que la finca inmatriculada en el año 2014 sea una parte de la que consta inscrita a favor del solicitante, ya que la finca de éste nunca ha tenido la superficie de 2.750 metros cuadrados que alega su titular y por tanto, ‘no hay tal doble inmatriculación, sino que a tenor de lo relatado por el solicitante, sin prejuzgar su validez jurídica, lo que sucedería es que una finca que, según el solicitante, le pertenece está inscrita a favor de un tercero». En cuanto a la alegación de deficiencias en determinada inmatriculación, se confirma en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones sobre el recurso gubernativo. Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario. R. 10.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Avilés-2) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 10 de octubre 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 Avilés n.º 2, por la que se deniega la tramitación del expediente de rectificación de doble inmatriculación solicitado. En el recurso interpuesto por don J. R. F. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, por la que se deniega la tramitación del expediente de rectificación de doble inmatriculación solicitado. Hechos I Mediante instancia, de fecha 17 de abril de 2019, don J. R. F. F., tras haber sido notificado como colindante en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y haber formulado oposición, solicitó expresamente la subsanación de la doble inmatriculación que, a su juicio, se producía sobre la finca registral de su titularidad, 15.853, y la 43.740 inscrita a favor de otra persona. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Instancia Privada. Fecha del documento: 17 de abril de 2019. Firmante: Don J. R. F. F. Presentado: 16 horas del día 17 de abril de 2019. Asiento: 1885 Diario: 48 Entrada: 4.528/2019 En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro y teniendo en cuenta los siguientes: Hechos. 1. Que Don J. R. F. F., mediante el escrito de la referencia, solicita la subsanación de la doble inmatriculación que, a su juicio, se produce sobre la finca registral de su titularidad, 15. 853 y la 43.740 inscrita a favor de otra persona. 2. En su escrito, el solicitante alega, en síntesis, que la finca registral de su pertenencia, era, en origen, la parcela 240 del polígono 47 del Catastro de Gozón, con una superficie de 2.750 metros cuadrados. Que dicha parcela catastral, en momento que no precisa, pasó a ser la parcela 194 del polígono 47. Que posteriormente, esa parcela catastral con una superficie de 1.086 metros cuadrados, se atribuye, en titularidad catastral a otra persona y se le atribuye al solicitante la parcela 10194 del polígono 47 con una superficie de 1.767 metros cuadrados. 3. Que dicha parcela 194, que se correspondería con la registral 43.740 del Ayuntamiento de Gozón, es parte de la registral 15.853 del mismo Ayuntamiento, que se correspondería con la inicial parcela 240 del polígono 47. Fundamentos de Derecho: Vistos:

Los artículos 1, 9, 10, 199, 203 y 209 de la Ley Hipotecaria. Único.–Según el solicitante la finca registral 15.853 se corresponde con la inicial parcela 240 del polígono 47 de 2.750 metros cuadrados. De ella se habrían segregado 1.086 metros cuadrados que habrían pasado a formar la registral 43.740 y, en consecuencia esa superficie estaría doblemente inscrita. Pero tal situación jurídica no puede mantenerse. La doble inmatriculación se produce cuando el historial jurídico de una finca, o de parte de ella, se encuentra en dos o más historiales registrales. Del historial registral de la finca 15.853 resulta que la misma accede al Registro, con fecha 10 de diciembre de 1910, a medio de expediente judicial posesorio seguido en el Juzgado Municipal de Gozón, en la que consta una cabida de diecinueve áreas. La descripción de la finca, y por tanto su cabida, no varía hasta la inscripción 6.^a practicada con fecha 27 de noviembre de 1939 en donde se modifica la descripción para señalar que, según el título que la motiva, la finca mide diecinueve áreas y sesenta y cuatro centiáreas, es decir, el otorgante del documento que causa dicha inscripción precisa la medida superficial de la finca especificando que la finca mide dieciséis centiáreas más que la medida superficial que, hasta entonces, constaba en el Registro. Mantiene esta descripción hasta la vigésima inscripción a favor del solicitante, que es la 7.^a, de fecha de 1981, es decir en fecha anterior a la alteración catastral puesta de manifiesto y, sin embargo, el otorgante, que es quien ahora solicita la apertura del procedimiento, no solicitó la rectificación de la cabida registral que, según manifiesta ahora, a esa fecha era, en la realidad y en el Catastro, muy superior. El historial de la registral 15.853 se refiere, pues, a una superficie de finca que no es la de 2.750 metros cuadrados, que se señala la finca tiene en origen, sino que, en realidad, teniendo en cuenta su descripción, se refiere solo a una superficie de 1.964 metros cuadrados, mucho más cercana a la superficie que el Catastro, al parecer con posterioridad a la inscripción a favor del solicitante, atribuye a la parcela que le adjudica. En definitiva, no hay tal doble inmatriculación, sino que a tenor de lo relatado por el solicitante, sin prejuzgar su validez jurídica, lo que sucedería es que una finca que según el solicitante le pertenece, está inscrita a favor de un tercero. Esa situación debe resolverse, en su caso, ante los tribunales de justicia dado el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales que establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. No obsta para esta conclusión el hecho de que ocasionalmente no coincidan las superficies registrales y catastrales, pues esta circunstancia debe tramitarse a través de los procedimientos rectificatorios previstos (cifra artículo 199 y 2011 [sic] de la Ley Hipotecaria) y no por el procedimiento de rectificación de inexactitudes producidas por doble inmatriculación. Por ello deniego la tramitación del expediente de rectificación de doble inmatriculación solicitado. La presente nota de calificación podrá (...) El registrador, Firmado con firma electrónica reconocida por don Francisco Javier Vallejo Amo, registrador del Registro de la Propiedad número dos de Avilés. Avilés, a 2 de mayo de 2019.» III Contra la anterior nota de calificación, don J. R. F. F. interpuso recurso el día 17 de julio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Alegaciones. Primero.–(...) Segundo.–Que estoy en desacuerdo con los argumentos fácticos y jurídicos para efectuar dicha denegación, por los siguientes razonos: 1. El relato de hechos contenido en la calificación negativa se limita a recoger la solicitud formulada acompañada de una mención parcial y sesgada de tales hechos, obviando la mayor parte de los argumentos fácticos esgrimidos por mi parte para justificar la procedencia de rectificar la doble inmatriculación. Por tanto, la motivación de la nota de calificación es manifiestamente deficiente, y desecha los argumentos invocados sin tan siquiera analizarlos. 2. Incluso la descripción de los hechos por mi realizada se resume en la nota de calificación de forma confusa, pues en su apartado 2 no deja claro que se está ante una única parcela catastral en inicio (240 del polígono 47), que posteriormente esa parcela se reenumera (194 del polígono 47) y tras la reenumeración se hace una segregación/división catastral de la misma –sin intervención ni consentimiento alguno de su dueño que es quien suscribe– generando dos parcelas catastrales: – la que conserva el número 194 que se le atribuye a un tercero. – la que se le asigna el número 10194, que se me atribuye a mí. Por tanto, no pude afirmarse, como hace la nota de calificación, que “...a tenor de lo relatado por el solicitante,... lo que sucedería es que una finca que según el... le pertenece, está inscrita a favor de un tercero...” dado que esa finca, como finca independiente, no debiera existir, por ser parte de otra que ya estaba previamente inscrita en el Registro de la Propiedad a mi nombre, conformando todo ello una finca única. 3. Pese a los numerosos datos probatorios y argumentos aportados por quien suscribe para justificar la concurrencia de la doble inmatriculación, el Registro de la Propiedad se aferra –como único y exclusivo argumento–, a la diferencia de cabida entre la superficie que figura inscrita en el Registro de la Propiedad y la que figuraba en el Catastro. Resulta sorprendente que base esa calificación negativa utilizando por todo motivo una diferencia de cabida, pues precisamente las discrepancias de superficies entre Registro y Catastro han venido siendo históricamente una realidad frecuente; y ello hasta el punto de que para lograr la coordinación entre ambos y superar las discordancias de diversa índole existentes, se han promulgado reformas legislativas, como es el caso de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. En suma, basar la denegación de la calificación únicamente en esa discordancia de superficie es una muestra patente de la inexistencia de motivación jurídica consistente para semejante decisión por parte del Registrador. Tercero.–Que por lo expuesto, el que suscribe recurre ante esa Dirección General rogando se tengan en cuenta los hechos y argumentos esgrimidos y no analizados por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Avilés en su nota de calificación negativa, y se proceda a la rectificación de la doble inmatriculación, solicitada a medio de escritos presentados en el Registro de la Propiedad con fechas 15 y 17 de abril de 2019. Los hechos y argumentos que ruego a esa Dirección General tenga en consideración, son los siguientes: 1. El que suscribe, es propietario en pleno dominio y por herencia de su padre D. M. F. F., de una finca que colinda con la que es objeto del expediente promovido en ese Registro, denominada “(...)”, sita (...), concejo de Gozón, según escritura de partición de herencia otorgada ante el notario D. Adolfo Viguera Delgado, e inscrita en ese Registro de la Propiedad n.º 2 de Avilés el 1 de junio de 1981, según consta en la inscripción 7.^a vigente, obrante en el folio 83 del libro 298 del Ayuntamiento de Gozón, tomo 1097, de la finca registral 15.853, con Idufir 33021001537720 (...) 2. Que según documentación obrante en el Archivo Histórico de Asturias, dependiente del Principado de Asturias, en el año 1960 consta dicha finca oficialmente en el Catastro de la Riqueza Rústica del Ministerio de Hacienda del término municipal de Gozón, como polígono 47, parcela 249. a nombre de mi padre, D. M. F. F., con una superficie de 2.750 metros. Se conserva asimismo en dicho Catastro una imagen gráfica de la finca, consistente en una ortofoto de la misma (...) 3. Que consta también en el Archivo Histórico de Asturias (en concordancia con la vigente inscripción registral) Cédula de Propiedad n.º 661, en la que aparece dicha finca anulada a nombre de mi padre tras su fallecimiento, y dada de alta al mío en Cédula de Propiedad n.º 658-1, en el año 1987 (...) 4. Que por mi parte he venido pagando la contribución rústica de dicha parcela, por una superficie de 2.750 metros, después de recibirla en herencia y a lo largo de los años, hasta que por parte del Catastro se dejó de girar el recibo pertinente, hecho que se suponía en aquellas fechas relacionado con la política de exención de dicha contribución rústica de determinadas fincas. (...) 5. Que la finca catastral referenciada con el n.º 249 del polígono

47, de 2.750 m², en un momento dado -que no puedo fechar pues nada se me notificó al respecto- pasó a renumerarse con el n.º 194 del mismo polígono 47. Probablemente el cambio de numeración de finca catastral respecto de la que figuraba cuando la heredé de mi padre -número 249 del polígono 47- se habrá producido en una revisión de la cartografía catastral. Conocí de esta circunstancia porque la finca constaba a mi nombre, con la nueva numeración, en unas condiciones urbanísticas de edificación que solicité para la misma. Efectivamente, consta en documentación oficial obrante en el Ayuntamiento de Gozón en 1997 (Certificación del Secretario Municipal de condiciones de edificación para la misma expedido por el Ayuntamiento), y actuando por mi parte ante dicha Entidad Local teniendo tal finca por propia, por serlo en realidad (Solicitud mía ante el Ayuntamiento de dichas condiciones de edificación, adjuntando la delimitación gráfica de la finca). (...) 6. Que el que suscribe, en ningún momento ha vendido ni promovido parcelación, segregación o división de esa parcela catastral heredada de mi padre. Tampoco ha otorgado nunca, a ninguna persona, poder de ningún tipo para realizar en mi representación, acto de parcelación, segregación o división catastral de la misma. Asimismo, tampoco he sido notificado ni oído en procedimiento alguno con tal fin llevado desde cualquier organismo. 7. Que pese a lo anterior, actualmente la citada numeración catastral (finca 194 del polígono 47) atribuida al conjunto de la finca inicial que heredé de mi padre, pasa a atribuirse a una parte de la misma, que en realidad es un trozo de 1.086 m² segregado de aquella de 2.750 m², y pasa a inscribirse en el Registro de la Propiedad con el número 43.740, a nombre de otra persona (D. L. A. H. G.), e identificada en dicho Registro como “(...)”. Dicha finca figura ahora, como propiedad colindante en el expediente que se tramita en el Registro de la Propiedad (...). Consiguientemente la otra parte de la finca inicial, que continúa a mi nombre, se renombra como parcela 10194 del polígono 47. Todo ello sin ser yo oído ni notificado de tales cambios. (...) 8. Que en definitiva, en base a una irregular división o segregación de mi finca en dos, sin ninguna autorización mía, las terceras personas que probablemente la han promovido ante el Catastro, se han hecho pasar por dueños de la parte segregada, sin serlo, y la han hecho constar como tal tanto en el Catastro (sin haber pagado la contribución de la misma que yo sí pagué), como en ese Registro de la Propiedad (inscribiéndola con manifiesto daño a mis derechos e intereses). Por tanto, en la actualidad, la finca irregularmente segregada y la finca de la que se segregó figuran en el Catastro como dos fincas independientes: la primera como parcela 194 del polígono 47 y la segunda como parcela 10194 del polígono 47. En cuanto al Registro, la primera (“la parte”) figura inscrita actualmente a nombre de D. L. A. H. G., y la segunda (“el todo”) consta inscrita a nombre del que suscribe. En consecuencia, “la parte” de la finca está inscrita dos veces, y dado que la inscripción registral a mi nombre de “el todo” es previa y justificada, la inscripción posterior de “la parte” a nombre del Sr. H. se debería subsanar, procediendo a la cancelación de la inscripción. 9. La ahora finca catastral 194 del polígono 47, con una superficie de 1.086 m², accedió al Registro de la Propiedad n.º 2 de Avilés en primera inscripción, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, al folio 92 del libro 554 del Ayuntamiento de Gozón, tomo 2653, como finca registral 43.740, que la habría adquirido D. L. A. H. G. en 2014 por compra en escritura pública de Dña. Z. G. G., quien resulta ser la madre del adquirente. figurando asimismo que la vendedora la habría adquirido por herencia de su hermano D. F. G. G. en virtud de escritura autorizada en 2013, sin que dicha finca fuese de la propiedad del fallecido. Reveladora es la Cédula de Propiedad n.º 698 y 698-1, de 1981 de D. F. G. G., en la que no figura la finca objeto de controversia como de su titularidad. (...) La relación materno-filial entre la transmitente y el adquirente pone de relieve la ausencia de buena fe en el proceso de transmisión y adquisición, consumado entre ambos con la calculada pretensión de proteger al adquirente irregular y desapoderarme ilegítimamente de mi propiedad, abusando de la buena fe con la que actué siempre en relación con los linderos. Muestra elocuente de esa intencionalidad por parte de madre e hijo es el hecho de que la mía es la única finca que la primera vende al segundo, cuando fueron varias las que aquella heredó de su hermano en las inmediaciones. 10. Revisando los datos que figuran en la inscripción registral de mi finca (...) y a los que aparecen en la notificación registral hecha el 4 de abril en el expediente del Registro de la Propiedad n.º 2 (3414/2019), se pone también de manifiesto que los linderos de mi finca coincidirían con la descripción registral de las fincas que en tal expediente se agrupan en una única. Así, en el reverso de dicha notificación, al recoger la actual descripción registral de las fincas -cuya agrupación y modificación de cabida a efectos registrales parecen ser el objetivo principal del expediente promovido en ese Registro-, figura lo siguiente: “Descripción registral: rústica, finca a labor y para llamada (...); con trozo de junto a casa, delante de casa de J. G. A. y (...), sita en el lugar de (...), concejo de Gozón, con una cabida de tres mil seiscientos [sic] veintiséis metros cuadrados. Linda al Este con R. M., M. A. S. M., A. P. y R. P.;...” (...). Si se comparan los subrayados de la anterior descripción registral con las inscripciones registrales de mi finca, resultan, al menos, las siguientes coincidencias: - Que el lindero al Este, R. P., es quien figura como titular de mi finca en la inscripción segunda, practicada el 28 de enero de 1913, según consta en el historial registral. - Que en la inscripción registral de los linderos de mi finca (recogidos en la inscripción primera de la misma) figura al Oeste D. J. G., dándose la circunstancia de que en la descripción actual de la agrupación de fincas figura “delante de casa de J. G. A.”. Se está ante una evidencia probatoria más, demostrativa de que mi finca, por todo su lado Oeste, lindaría con la que es objeto del expediente que se sigue en ese Registro, sin una finca interpuesta entre ambas, por ser esta interpuesta en realidad también mía, conformando una finca única con la parte de la que irregularmente se segregó. 11. Nótese asimismo que entre los datos registrales de dicha finca interpuesta y los de las que se agrupan y son objeto del precitado expediente que se sigue en el Registro no figura ninguna referencia a linderos o cualquier otro dato que permita inferir que tal finca existía como diferente de aquella de la que se segregó con anterioridad. Una prueba más en definitiva de que la inscripción registral de la finca 43.740, supondrá una doble inmatriculación parcial llevada a cabo en 2014 de mi propiedad, que figura como finca registral única 15.853 a mi nombre desde el 1 de junio de 1.981, que recibí por herencia de mi padre, quien a su vez la habría heredado del suyo, tras haberla adquirido este por compra en 1921. 12. Ciertamente, la superficie registral de mi finca (19 áreas 64 centiáreas) está por debajo de lo que es su superficie real (que estaría en el entorno de lo que tradicionalmente figuró en el Catastro y por lo que pagué la contribución, 2.750 m²), pero ese dato no desvirtúa nada de lo alegado. Se reitera que son bien conocidas y hasta frecuentes las discordancias entre las superficies registrales y las reales de las fincas, y frecuente asimismo que las primeras sean inferiores a las segundas, por lo que nada de anómalo hay en esa circunstancia. Sin ir más lejos, demuestra que son frecuentes esas discordancias el expediente mismo que se tramita por ese Registro (3414/2019), promovido por Dña. M. Z. G. G., en el que la suma de la superficie registral de las parcelas que se agrupan sería de 3.626 m² y ahora, supuestamente tratando de adaptar la superficie registral a la realidad, se estaría rectificando la misma y sustituyéndola por una cabida de 6.337 m², es decir, 2.711 m², que es casi el doble de la superficie registrada inicialmente. 13. Por otro lado, los preceptos legales que se citan como vistos en la nota de calificación negativa (...) y que se supone deberían servir para fundamentar jurídicamente la decisión, carecen de encaje en los hechos acaecidos y actos promovidos, y por tanto no le otorgan la imprescindible cobertura jurídica a la inmatriculación

llevada a cabo. Se pone de relieve además que el procedimiento de inmatriculación llevado a cabo es irregular. A continuación se explican estas afirmaciones: – Se cita en la nota de calificación el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que insta al Registrador a incorporar al folio real la representación gráfica catastral solo tras ser notificada a los titulares registrales de las fincas registrales colindantes afectadas. No obstante este claro y explícito mandato legal, en el Registro de la Propiedad se incorporó la inscripción 1.ª de la finca registral n.º 43740 diciendo que se acreditaba su descripción con la certificación catastral descriptiva y gráfica de 28 de julio de 2014, y ello sin hacerle al que suscribe notificación alguna, pese a mi innegable condición de colindante registral. Si se refiriere al artículo 199 en su redacción anterior a la Ley del año 2015, para inmatricular finca no inscrita, debería haber mediado un expediente de dominio, que no consta que se haya hecho, o un título público de adquisición complementado por acta de notoriedad cuando no se acreditare fehacientemente el título del transmitente o enajenante, que tampoco se ha hecho. Y es que la adjudicación de herencia en favor de la madre enajenante a favor de su hijo (herencia del hermano de esta) no puede considerarse un título acreditativo fehaciente de la adquisición de esa finca dado que la persona fallecida (D. F. G.) no tenía título alguno acreditativo de la propiedad sobre esa finca. Así las cosas, no estando acreditada esa propiedad de manera fehaciente, debiera haber mediado haber mediado antes de practicar la inscripción un acta de notoriedad, que en este caso tampoco se ha evacuado. – Se cita en la nota de calificación el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, relativo al expediente de dominio, que –como ya se dijo– no consta que se haya seguido en el presente supuesto. Si se refiriere al artículo 203 en su redacción anterior a la Ley del año 2015, a las actas de notoriedad, que –como también se dijo– no consta evacuada en el presente caso. – Si la inscripción registral del dominio se ha hecho, como parece, al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, es necesario advertir que el Registro no ha respetado debidamente lo exigido por dicho precepto, que establece que el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca a inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Esa total coincidencia que exige el citado precepto no concurre en el presente caso por cuanto la descripción registral de la finca figura esta como “Urbana.–Solar, sin edificar, sito en el paraje denominado (...)”, cuando en el Catastro no figura como solar, sino como “Suelo sin edif.”, y cuando el emplazamiento que consta en el Catastro es “(...)” y no “(...)”. Por tanto el Registro de la Propiedad, antes de efectuar esa inscripción cuya rectificación se insta en este recurso, debiera haber llevado a cabo comprobaciones adicionales, que de haberlas efectuado, con toda seguridad le abocarían a la denegación de dicha inscripción. (...) 14. En conclusión, la inscripción registral de la finca 43.740 ha sido fruto de una ilegal e ilegítima segregación de la mía, existiendo evidencias más que suficientes que permiten deducir la procedencia de la finca segregada de la que yo heredé de mi padre, sin intervención ni consentimiento alguno por mi parte. El hecho de que dicha primera inscripción registral esté datada en 2014, el hecho de que se efectúe al amparo del art. 205 de la Ley Hipotecaria, el hecho de que el actual titular registral (D. L. A. H. G.) la adquiera por venta de su madre (Dña. Z. G. G.) quien dice haberla adquirido por adjudicación de herencia de su hermano fallecido en 2013, sin que ni este ni su heredera la tuvieren inscrita con anterioridad, o el hecho de que haya coincidencias de datos entre la inscripción registral de mi finca y las agrupadas que son objeto del expediente que se sigue en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Avilés; son hechos que –entre otros expuestos– avalan mis argumentos y destapan las argucias de las que se han valido quienes ahora figuran como titulares registrales en perjuicio mío. Asimismo, como queda dicho, el procedimiento que desde el Registro de la Propiedad se llevó a cabo para efectuar la inmatriculación de la finca tiene varias deficiencias jurídicas, y tampoco tiene fundamento jurídico la nota negativa de calificación, denegando la rectificación de la doble inmatriculación. Por todo lo expuesto, se solicita de esa Dirección General la estimación del presente recurso y en su virtud, se anule la nota negativa de calificación del Registro de la Propiedad n.º 2 de Avilés y, consiguientemente, se anule la doble inmatriculación de la finca descrita.» IV Mediante escrito, de fecha 22 de julio de 2019, el registrador se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 9, 40, 199 y 209 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2016 y 3 de octubre de 2018. 1. Del historial registral de la finca 15.853 resulta que la misma accede al Registro el día 10 de diciembre de 1910, en virtud de expediente judicial posesorio y con una cabida de 19 áreas, que en el año 1939 se rectifica y amplía hasta decir medir 19 áreas y 64 centiáreas, y mantiene esta superficie y descripción hasta la vigente inscripción a favor del solicitante y ahora recurrente, que es del año 1981. En ningún momento ni lugar del historial registral de esta finca se menciona dato catastral alguno. Por otra parte, en el año 2014 se inmatricula la finca registral 43.740 con certificación catastral expresiva de que constituye la parcela 194 del polígono 47, y con una superficie catastral y registral de 1.086 metros cuadrados. Ahora el titular registral de la finca 15.853, de 1.964 metros cuadrados inscritos, afirma que su finca se correspondía en realidad con la antigua parcela catastral 249 del mismo polígono, con una superficie de 2.750 metros cuadrados, y que esa parcela catastral, en algún momento del pasado y sin su consentimiento, se fraccionó en dos nuevas parcelas resultantes, una de las cuales, en concreto la número 194, con 1.086 metros cuadrados, fue la que se inmatriculó en el año 2014. Por tanto, sostiene, esa inmatriculación del año 2014 en realidad es una parte de su finca registral, y por ello, solicita al registrador el inicio del expediente para subsanar la doble inmatriculación. El registrador deniega el inicio de dicho procedimiento porque a su juicio no ha quedado acreditado que la finca inmatriculada en el año 2014 sea una parte de la que consta inscrita a favor del solicitante, ya que la finca de éste nunca ha tenido la superficie de 2.750 metros cuadrados que alega su titular y por tanto, «no hay tal doble inmatriculación, sino que a tenor de lo relatado por el solicitante, sin prejuzgar su validez jurídica, lo que sucedería es que una finca que según el solicitante le pertenece, está inscrita a favor de un tercero». El titular de la finca 15.853 recurre insistiendo en sus argumentos, tal como han quedado transcritos en detalle, y alegando además que el procedimiento que «se llevó a cabo para efectuar la inmatriculación de la otra finca tiene varias deficiencias jurídicas», y concluye solicitando que se anule la nota negativa de calificación «y, consiguientemente, se anule la doble inmatriculación de la finca descrita». 2. Como ya señaló este Centro Directivo en sus Resoluciones de 26 de julio de 2016 y 3 de octubre de 2018, «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. En efecto, el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes. Además en ambos casos 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”. Por tanto, 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». 3. En el presente caso, de lo expuesto en los antecedentes de hecho resulta, en esencia, que todo el razonamiento lógico del recurrente se basa en afirmar que concurren dos premisas con las que llega a una conclusión. La primera premisa es que su finca registral número 15.853, que consta inmatriculada hace más de un siglo, y habiéndose rectificado su cabida en 1939 hasta tener sólo 1.964 metros cuadrados y constancia registral de dato catastral alguno, era en realidad la parcela 249 del polígono 47 y tenía en realidad 2.750 metros cuadrados. La segunda premisa es que la finca registral número 43.740, que fue inmatriculada en el año 2014 con certificación catastral coincidente con la parcela 194 del polígono 47 y con una superficie de 1.086 metros cuadrados, es en realidad una porción segregada catastralmente de la primitiva parcela 249 de 2.750 metros cuadrados. Y, la conclusión es que si eso es así, la porción inmatriculada en el año 2014 sería una parte coincidente, y por tanto doblemente inmatriculada, con su propia finca inmatriculada hace más de un siglo. El razonamiento lógico es perfectamente congruente en sí mismo, pero, sin entrar ahora en detalle acerca de si se ha demostrado la concurrencia de la segunda premisa (la alteración catastral alegada por el recurrente), lo que es evidente es que falta acreditar la concurrencia de la primera premisa, pues el recurrente no ha demostrado en modo alguno que su finca registral, con una determinada superficie y sin dato catastral alguno, tuviera en realidad otra superficie mayor y se correspondiera con determinado inmueble catastral. En esencia el recurrente afirma que «según documentación obrante en el Archivo Histórico de Asturias, dependiente del Principado de Asturias, en el año 1960 consta dicha finca oficialmente en el Catastro de la Riqueza Rústica del Ministerio de Hacienda del término municipal de Gozón, como polígono 47, parcela 249, a nombre de mi padre, D. M. F. F., con una superficie de 2.750 metros». Pero lo que puede constar en el archivo histórico es el dato de que la determinada parcela catastral, en determinado momento, tuviera determinada superficie catastral, pero no consta, ni podía constar en dicho archivo histórico, ni consta tampoco el archivo registral, que sería lo relevante, que esa determinada parcela catastral se correspondiera con determinada finca registral, que es lo que el recurrente afirma unilateralmente pero no prueba en modo alguno. Debe recordarse además, que el ahora recurrente es titular registral de su finca desde el año 1981, con una superficie registral que había sido ya rectificada y aumentada en el año 1939, con posterioridad a su inmatriculación, y que desde el año 1981 hasta ahora el recurrente, pudiendo hacerlo, no consta que haya instado ninguna rectificación adicional de la superficie de su finca, ni que haya aportado plano alguno al registro de la propiedad, ni aportado referencia catastral ni dato catastral alguno, ni haya solicitado la georreferenciación de su finca y coordinación con Catastro como modernamente le permite la Ley 13/2015 desde su entrada en vigor. Por ello, pero sobre todo por el dato concluyente de no haber acreditado ante el registrador, ni siquiera ahora en vía de recurso, que concorra la primera premisa del razonamiento lógico del recurrente, el recurso debe ser desestimado y confirmada la nota de calificación recurrida. 4. En cuanto a la alegación del recurrente de que el procedimiento que se llevó a cabo para efectuar la inmatriculación en el año 2014 de la otra finca tiene varias deficiencias jurídicas, es claro que no procede admitir tal alegación en vía de recurso, ni entrar a analizarla en cuanto al fondo, pues, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, «los asientos del Registro (...) están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», y como añade el artículo 40 en su letra d), cuando la inexactitud registral, a juicio del ahora recurrente procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente en otra letras o párrafos del mismo artículo «la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y «en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente». 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, 10 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16821.pdf>

- R. 11-10-2019.- R.P. Betanzos.- **INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Se pretende la inmatriculación de una finca por la vía del art. 205 LH. La Dirección reitera la doctrina de la R. 24.04.2019, puesto que en la calificación registral «no se aporta justificación alguna más allá de la simple mención de la coincidencia de la referencia catastral» (el registrador decía que «la descripción literaria de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coinciden, pero sí la referencia catastral»). R. 11.10.2019 (Urbancor, S.L., contra Registro de la Propiedad de Betanzos) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 11 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso

interpuesto contra la denegación dictada por el registrador de la propiedad de Betanzos a inscribir una escritura de ampliación de capital. En el recurso interpuesto por don J. M. V. V., en nombre y representación de «Urbancor, S.L.», contra la denegación dictada por el registrador de la Propiedad de Betanzos, don Jesús Fernández Brea, a inscribir una escritura de ampliación de capital. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 23 de mayo de 2019 por doña Mónica María Jurjo García, notaria de A Coruña, con el número 380 de protocolo, don J. M. V. V. aportó a la mercantil «Urbancor, S.L.» el pleno dominio de una casa destinada a vivienda unifamiliar. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Betanzos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada 3265/2019, Ast.º 1775 Diario 124 Hechos: Se ha presentado en este Registro de la Propiedad, bajo el número 1775 del Diario 124, escritura autorizada el 23/05/2019 por el Notario de A Coruña, doña Mónica María Jurjo García, número de protocolo 380/2019, en virtud de la cual don J. M. V. V. aporta y transmite a la sociedad «Urbancor, Sociedad Limitada», el pleno dominio de la siguiente finca: Municipio de Sada. Casa, destinada a vivienda unifamiliar, sita en el lugar de (...), señalada en el catastro con el número (...), y según manifiestan los comparecientes en la escritura está señalada con el número (...) policía, y cuya Referencia Catastral, según consta en la escritura es: 9992604NH5999S0001JK. En fecha 12/09/2018 se practicó la inscripción 8.ª de la finca registral 1286 y las inscripciones 6.ªs de las fincas registrales 3211, 3212 y 3215 del Ayuntamiento de Sada, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Sada don Andrés Cancela Ramírez de Arellano, en el que se expresaba que la [sic] fincas registrales citadas conformaban la parcela catastral cuya referencia es 9992604NH5999S0001JK, es decir la misma de la finca que se pretende inscribir. Hay que advertir que la descripción literaria de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coincide, pero sí la referencia catastral. No consta el pago o en su caso la exención del Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, ni que la escritura figure inscrita en el Registro Mercantil. Fundamentos de Derecho: Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.». Artículo 383 del Reglamento Hipotecario: «No podrá practicarse a favor de Sociedad mercantil ninguna inscripción de aportación o adquisición por cualquier título de bienes inmuebles o derechos reales, sin que previamente conste haberse extendido la que corresponda en el Registro Mercantil. Una vez practicada la inscripción en el Registro de la Propiedad, podrá volverse a presentar el título en el Mercantil para que, por nota al margen de la respectiva inscripción, se hagan constar las inscripciones efectuadas en aquél.». Vistos la Ley y Reglamento Hipotecario, en especial los preceptos citados, el Registrador que suscribe acuerda denegar la inscripción solicitada, por los defectos advertidos, siendo uno de ellos insubsanable. La vigencia del asiento se prorroga por sesenta días a partir de la fecha de recepción de la notificación, de conformidad con lo previsto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá interponerse: (...) Betanzos, 20 de junio de 2019 El Registrador (firma ilegible).» III Contra la anterior nota de calificación, don J. M. V. V., en nombre y representación de «Urbancor, S.L.», interpuso recurso el día 19 de julio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Que contra dicha denegación, mediante el presente escrito formulo recurso gubernativo, con base en los siguientes Hechos: Primero. Con fecha 24/11/2017, el compareciente solicitó certificación de la situación registral de la finca con referencia catastral 99926004NH5999S0001JK, a cuyo efecto fue expedida por el Registro de la Propiedad de Betanzos, certificación negativa (...) Segundo. Con fecha 30/04/2018, a petición del que suscribe, dicho Registro expidió nueva certificación negativa, sobre la situación registral de la finca indicada (...) Tercero. En fecha 14/06/2018 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Betanzos, bajo el n.º 1652 del Diario 122, escritura pública de compraventa de fecha 08/05/2018 autorizada por el Notario de A Coruña D.ª Mónica María Jurjo García, n.º protocolo 343/2018, entrada 3424/2018 (...) Cuarto. Calificado dicho título, el Registrador indica «Dicha finca no aparece inscrita a favor de persona alguna, según los índices de este Registro, por lo que ha de procederse a su inmatriculación, conforme a los art. 205 de la L. Hipotecaria y 298 de su Reglamento...», acordando suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable en su caso, de falta de título previo, (...) Quinto. Dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, D. J. M. V. V. interesó la práctica de la anotación preventiva, de conformidad con lo previsto en el art. 323, en relación con el art. 42.9, de la Ley Hipotecaria, mediante escrito presentado en fecha 6 de septiembre de 2018. Sexto. Mediante resolución de fecha 19/9/2018, notificada en fecha 26 de septiembre de 2018, se deniega la solicitud de anotación preventiva, alegando que «en fecha 12/09/2018 se practicó inscripción de las fincas registrales 1286, 3211, 3212 y 3215 del Ayuntamiento de Sada, en virtud de escritura autorizada el 04/09/2018, en la que se expresa que las fincas indicadas conforman la parcela catastral 9992604NH5999S0001JK, es decir la misma que se pretende inscribir. Hay que advertir que la descripción literal de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coincide, pero si la referencia catastral» (...) Séptimo. Contra dicha denegación fue presentado recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual dictó resolución de fecha 30 de enero de 2019, estimando el recurso presentado ante dicho Organismo, respecto a la denegación de la solicitud anotación preventiva de la escritura de fecha 08/05/2018. Dicha resolución indica que el dictamen del Registrador es erróneo: «en la afirmación del Registrador de que la finca aparece inscrita a favor de persona distinta, se encuentra el error, pues la finca objeto del título otorgado por el que suscribe, no es la finca objeto del título cuya inscripción se practicó con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva. Y ello porque la descripción literal de las fincas inscritas, tanto sus linderos: camino de (...), como la superficie del conjunto de estas: 884 m², como bien señala el acuerdo del Registrador, no coincide con la finca que se pretende inmatricular, y por tanto con la realidad física: camino de (...), y superficie de 973 m². Es decir la única coincidencia es la referencia catastral manifestada en una escritura que se presenta en el registro con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva.» (...) Octavo. Con fecha 05/02/2019, el Registro de la Propiedad expidió nota simple justificando la anotación preventiva de suspensión de inscripción de inmatriculación a favor del demandado, por título de compraventa, en cumplimiento y consonancia con lo establecido por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, constatando que «no hay titulares registrales». (...) Noveno. En fecha 23/5/2019 se otorga escritura en virtud de la cual D. J. M. V. V. aporta y transmite a la sociedad Urbancor S. L. el pleno dominio de la finca referenciada. (...) Dicha escritura se presenta en Registro para su inscripción, n.º 1775 Diario 124. Décimo. Con fecha 20 de junio se dicta calificación por el Registro de la Propiedad de Betanzos (...) denegando la inscripción por defecto insubsanable, haciendo constar como hecho que «en fecha 12/09/2018 se practicó inscripción de las fincas registrales 1286, 3211, 3212 y 3215 del Ayuntamiento de Sada, en virtud de escritura autorizada el 04/09/2018, en la que se expresa que las fincas indicadas conforman la parcela catastral 9992604NH5999S0001JK, es decir la misma que se pretende inscribir. Hay que advertir que la descripción literal de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coincide, pero si la referencia catastral», es decir, invocando el mismo hecho que en la calificación de fecha 19/9/18. que fue recurrida v revocada por la resolución citada de la DGRN (...). Fundamentos de Derecho: I. En el

momento de solicitud de la anotación preventiva vigente la prórroga del asiento de presentación, solicitud de fecha 6 de septiembre de 2018, la finca no estaba inscrita a favor de persona distinta, pues en dos ocasiones se había certificado así por el Registro. Es con posterioridad a la solicitud de anotación, cuando se produce la presentación de otro título en el Registro, respecto al cual el Registrador no actuó con la debida cautela, al entender de esta parte, atribuyendo la identificación de cuatro parcelas con una determinada finca registral; en la afirmación del Registrador de que “la finca aparece inscrita a favor de persona distinta, se encuentra el error, pues la finca objeto del título otorgado por el que suscribe, no es la finca objeto del título cuya inscripción se practicó con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva. Y ello porque la descripción literal de las fincas inscritas, tanto sus linderos: camino de Sada a El Castro, como la superficie del conjunto de estas: 884 m², como bien señala el acuerdo del Registrador, no coincide con finca que se pretende inmatricular, y por tanto con la realidad física: camino de (...), y superficie de 973 m². Es decir, la única coincidencia es la referencia catastral manifestada en una escritura que se presenta en el registro con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva presentada por el Sr. V. V. II. Según tiene reconocida esa Dirección, la adecuada descripción de las fincas en los títulos a inscribir, en un sistema de folio real como el español, es un elemento esencial tanto de identificación de las mismas como de permanente actualización de tal descripción a la realidad. La importancia en la determinación de la finca registral, deriva de que constituye el objeto sobre el que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles definiendo el ámbito físico de su ejercicio (Resolución de 25 de septiembre de 2014). Es por este motivo por el que se exige la máxima cautela y bajo el principio de calificación del registrador. De otro modo se estaría dando acceso al Registro a situaciones jurídicas o datos de hecho no suficientemente contrastados debilitando el sistema y perjudicando, eventualmente, a terceros titulares de derechos sobre la misma finca o sobre fincas colindantes. Así lo estimo esa Dirección General mediante Resolución de fecha 30 de enero de 2019, entendiéndose que la finca objeto del título otorgado por el que suscribe, no es la finca objeto del título cuya inscripción se practicó con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva. Y ello porque la descripción literal de las fincas inscritas, tanto sus linderos: camino de (...), como la superficie del conjunto de estas: 884 m², como bien señala el acuerdo del Registrador, no coincide con la finca que se pretende inmatricular, y por tanto con la realidad física: camino de (...), y superficie de 973 m². Es decir la única coincidencia es la referencia catastral manifestada en una escritura que se presenta en el registro con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva.” Y esa finca que fue objeto de anotación preventiva es la misma que ahora se aporta por el [sic] Sr. V. V. a la sociedad de la que es administrador [sic], Urbancor S.L., por lo que el mismo razonamiento debe aplicarse en cuanto a la falta de identidad de la finca que se pretende inscribir y las parcelas catastrales sobre las que existe una “manifestación” de referencia catastral en una escritura, pero cuya descripción física no coincide con la que se pretende matricular. Los títulos inscritos bajo la referencia catastral citada, incumplen lo dispuesto en el art. 45 de la Ley del Catastro: Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca. A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: – a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. – b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Así mismo, los títulos inscritos contravienen el art. 47 de la L. del Catastro Inmobiliario: “1. Los notarios deberán solicitar a los otorgantes o requirentes de los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 38 que aporten la documentación acreditativa de la referencia catastral conforme a lo previsto en el artículo 41, salvo que la pueda obtener por procedimientos telemáticos, y transcribirán en el documento que autoricen dicha referencia catastral, incorporando a la matriz el documento aportado para su traslado en las copias”. Las inscripciones, también contravienen lo dispuesto en el art. 48 de dicha norma: “2. El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45”. Procede, por tanto, invocar el contenido de dicha resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado, que pone de manifiesto el error del Registrador, al manifestar que la finca aparece inscrita a favor de persona distinta, como ya explicó en su día la Resolución invocada de fecha 30 de enero de 2019.» IV El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación mediante escrito de fecha 5 de agosto de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 9, 20, 198, 205, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 22 de mayo y 21 de junio de 2018 y 24 de abril de 2019. 1. Se discute en el presente expediente si procede la práctica la inscripción de una escritura de ampliación de capital en la que sea aporta un inmueble no inmatriculado resultando inscrita la referencia catastral del mismo en favor de otras registrales, concretamente las número 1.286, 3.211, 3.212 y 3.215 del Ayuntamiento de Sada. Son hechos relevantes del presente expediente que: – En fecha 24 de noviembre de 2017 el recurrente solicitó certificación de la situación registral de la finca con referencia catastral 9992604NH5999S0001JK, siendo expedida con carácter negativo por el Registro de la Propiedad de Betanzos. Dicha solicitud fue reiterada en fecha 30 de abril del mismo año con idéntica contestación. – En fecha 14 de junio de 2018 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Betanzos, bajo el número 1652 del Diario 122, escritura pública de compraventa de fecha 8 de mayo de 2018 autorizada por la notaría de A Coruña, doña Mónica María Jurjo García, con el número 343 de protocolo. Dicho título fue calificado negativamente por el funcionario calificador indicando que dicha «finca no aparece inscrita a favor de persona alguna, según los índices de este Registro, por lo que ha de procederse a su inmatriculación, conforme a los art. 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento». – Dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación se solicitó la práctica de la anotación preventiva, de conformidad con lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, mediante escrito presentado en fecha 6 de septiembre de 2018. – Tal solicitud fue resuelta mediante calificación de fecha 19 de septiembre de 2018, notificada en fecha 26 de septiembre de 2018, por la que se denegó tal solicitud de anotación preventiva, alegando que «en fecha 12/09/2018 se practicó la inscripción 8.ª de la finca registral 1286 y las inscripciones 6.ªs de la finca registrales 3211, 3212 y 3215 del Ayuntamiento de Sada, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Sada don Andrés Cancela Ramírez de Arellano el 4 de los corrientes, en el que se expresaba que la fincas registrales citadas conformaban la parcela catastral cuya referencia es 9992604NH5999S0001JK, es decir la misma de la finca que se pretende inscribir. Hay que advertir que la descripción literaria de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coincide, pero sí la referencia catastral». – Contra dicha denegación fue presentado recurso ante la

Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual dictó Resolución de fecha 30 de enero de 2019, estimando el recurso presentado ante dicho organismo, respecto a la denegación de la solicitud anotación preventiva de la escritura de fecha 8 de mayo de 2018. – Bajo el asiento de presentación 1775 del Libro Diario 124 se presenta escritura autorizada ante la referida notaria por la que don J. M. V. V. aporta el mencionado inmueble a la mercantil «Urbancor, S.L.». 2. En primer lugar debe reiterarse, como ya se hizo en la Resolución de este Centro Directivo de 30 de enero de 2019, la uniforme doctrina de esta Dirección General de los Registros y del Notariado respecto de la salvaguardia judicial de los asientos registrales ya practicados, con lo que cualquier impugnación de los mismos no puede dirimirse en sede de recurso al amparo de lo previsto en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, no procediendo por tanto manifestación alguna respecto de tal extremo. Así lo ha reconocido, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2012 al disponer que «es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, de conformidad con la regulación del recurso contra la calificación de los registradores de la Propiedad, es objeto exclusivo del mismo la calificación recaída a los efectos de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado (artículos 19 bis, 66, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria). Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, que de conformidad con las determinaciones legales, 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)». 3. Procede por tanto determinar en el presente expediente el propio objeto del recurso. Si nos atenemos a la calificación recurrida son dos los defectos concurrentes a juicio del registrador: a) la falta de previa inscripción del título en el Registro Mercantil, y b) la ruptura del principio de tracto sucesivo al constar la finca inscrita en favor de un tercero que no es objeto del negocio jurídico cuya inscripción se insta. El recurrente en su escrito de 19 de julio de 2019 solicita expresamente que «procede, por tanto, invocar el contenido de dicha resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado, que pone de manifiesto el error del Registrador, al manifestar que la finca aparece inscrita a favor de persona distinta, como ya explicó en su día la Resolución invocada de fecha 30 de enero de 2019». Por lo tanto, debe concluirse que es tan solo objeto de recurso el segundo de los relatados defectos, es decir, la ruptura del principio de tracto sucesivo reconocido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 4. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». Como ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión. Ahora bien, como así mismo ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»). 5. En el presente expediente, se pretende la inmatriculación de una casa destinada a vivienda unifamiliar en el Ayuntamiento de Sada que, como reconoce el registrador en su calificación, resulta que «la descripción literaria de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coinciden, pero sí la referencia catastral». Al resultar la inmatriculación el inicial acceso de una finca al archivo tabular, no es de aplicación la exigencia contenida en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria relativa a que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos»; debiendo por tanto extenderse la calificación al cumplimiento de las exigencias prevenidas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en caso de tratarse de una inmatriculación mediante la presentación de doble título traslativo, y que no se trate de una finca ya inmatriculada total o parcialmente, evitando de esta manera una doble inmatriculación. En tal sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las dudas respecto de tal extremo deberán estar justificadas mediante la aportación de datos fácticos que permitan deducir la identidad de las mismas. Así lo ha dicho la reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 2019 al indicar que «ciertamente el registrador se limita a expresar la coincidencia en cuanto al número de parcela y parcialmente del polígono, ya que en el Registro se atribuye a una finca inscrita el mismo número de parcela que aquella cuya inmatriculación se pretende si bien se sitúa en el polígono 20-21. Y, no obstante ser esta circunstancia ciertamente anómala, no se encuentra en la calificación indicio alguno que permita sostener la identidad, siquiera parcial de la finca inscrita con la que ahora se pretende inmatricular. Tampoco se incluyen más datos que pudieran apoyar razonablemente su negativa a la inmatriculación, careciendo de la más mínima mención a los linderos de ambas fincas que pudieran indicar que compartían superficie siquiera parcialmente, o a posibles modificaciones operadas en la finca inscrita que permitan suponer fundadamente la existencia de modificaciones hipotecarias que pudieran suponer una doble inmatriculación parcial de accederse a la inscripción. Asimismo, no consta que se haya efectuado comprobación alguna de los antecedentes catastrales de los que pudiera inferirse la existencia de un error o de modificaciones en los números de parcelas y polígonos del plano parcelario catastral». En el presente expediente no se aporta justificación alguna más allá de la simple mención de la coincidencia de la referencia catastral en los términos anteriormente referidos, debiendo por tanto concluirse que el defecto recurrido debe ser revocado en los términos en que ha sido emitido por el registrador. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el único defecto impugnado de 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, 11 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16822.pdf>

- R. 11-10-2019.- R.P. Málaga Nº 10.- **REPRESENTACIÓN: LA DE QUIEN OTORGA UN PODER EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD DEBE ENTENDERSE EN EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA. REPRESENTACIÓN: LA FINALIDAD Y DESTINATARIO DE LA COPIA ELECTRÓNICA DEBE ENTENDERSE EN EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de

la R. 17.09.2019. En este caso el registrador objetaba también que «no consta que en la reseña notarial de la copia electrónica que ha tenido a la vista el notario autorizante de la escritura objeto de calificación, se haya hecho constar la finalidad y destinatario de dicha copia»; sobre esto último dice la Dirección que de los arts. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN resulta que la reseña notarial «se centra en los datos identificativos de la copia autorizada de la escritura de poder, sin que por el hecho de que se trate de una copia expedida y remitida electrónicamente, con firma electrónica avanzada, por el notario autorizante de la misma, se exija que dicha reseña contenga referencia alguna a la finalidad y destinatario de la copia, como tampoco se exige referencia a otros requisitos de validez de la misma, toda vez que se trata de extremos cuya valoración también se atribuye, bajo su responsabilidad, al notario autorizante de la escritura otorgada por el apoderado; por ello, el defecto invocado por el registrador debe ser también revocado». R. 11.10.2019 (Notario Vicente-José Castillo Tamarit contra Registro de la Propiedad de Málaga-10) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 11 de octubre 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 Málaga n.º 10 a inscribir una escritura de compraventa. En el recurso interpuesto por don Vicente José Castillo Tamarit, notario de Málaga, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de compraventa. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, el día 16 de abril de 2019, con el número 664 de protocolo, se formalizó la compraventa de determinado inmueble. En el otorgamiento la sociedad vendedora («Placerville Invest, S.L.U.»), estuvo representada por un apoderado y el notario autorizante expresaba que las facultades de dicho apoderado resultan «del poder conferido ante la Notario de Madrid, doña Eva María Fernández Medina, como sustituta de su compañera de residencia doña Lucía María Serrano de Haro Martínez, el día diez de abril de dos mil diecinueve, bajo el número 429 de orden de su protocolo, cuya copia autorizada electrónica reconocida del citado Notario, he recibido y de ella resulta que está facultado para otorgar la presente escritura de compraventa, en los términos en la misma consignados»; y añadía lo siguiente: «Dicho poder no necesita inscripción en el Registro Mercantil al ser exclusivo para la venta del inmueble que se describirá más adelante». II Presentada telemáticamente el mismo día de su otorgamiento la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad Número Diez, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con en el número de entrada 1.707/2.019, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de la 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: Hechos. I. El documento objeto de la presente calificación es el siguiente: escritura otorgada en Málaga, ante el Notario don Vicente José Castillo Tamarit, el día 16 de abril de 2019, número 664 de su protocolo, que se presentó telemáticamente en este Registro a las 14:00 horas del día 16 de abril de 2019, según el asiento 1.445 del Diario 124. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.ª No consta la persona que otorga poder especial al apoderado de la entidad Placerville Invest, S.L. Unipersonal, don J. J. M. J., no pudiendo en base a la reseña notarial efectuada determinarse tampoco la validez y vigencia de su cargo o apoderamiento y facultades. En consecuencia, el registrador no ha podido calificar que el notario haya ejercido su función de manera completa y rigurosa. Defecto subsanable. 2.ª No consta que en la reseña notarial de la copia electrónica que ha tenido a la vista el Notario autorizante de la escritura objeto de calificación, se haya hecho constar la finalidad y destinatario de dicha copia. Defecto que se reputa como subsanable. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus firmas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, resulta de aplicación: 1.ª En cuanto al primero de los defectos, debe tenerse en consideración el artículo 98, apartados 1 y 2 de la Ley 24/2001, según su redacción dada por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, establece: “98.1: En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 98.2: La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación”. Por otra parte, de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como la de 9 de enero de 2019 y de Sentencia del Tribunal Supremo 643/2018 de 20 de Noviembre de 2018, resulta que el registrador debe calificar inexcusablemente que el notario ha ejercido su función, en relación a los apoderamientos relacionados en la escritura autorizada de manera completa y rigurosa y que el juicio por él emitido sea congruente con el contenido del título, para que no queden dudas de la correcta actuación notarial del fedatario. 2.ª En cuanto al defecto consignado en segundo lugar, la necesidad de que en la reseña de una copia autorizada electrónica conste la finalidad y destinatario de la misma, resulta del artículo 224,4 del Reglamento Notarial y la doctrina establecida en la Resolución General de los Registros y del Notariado de 17 de julio de 2017, así como del ya citado artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario. III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado (...) En su virtud, Acuerdo Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con la circunstancia expresamente consignada en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente (...) Contra la presente nota de calificación podrán (...) Málaga, 19 de junio de 2019. El Registrador (firma ilegible) Fdo: Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez.» III Contra la anterior nota de calificación, don Vicente José Castillo Tamarit, notario de Málaga, interpuso recurso el día 18 de julio de 2019 en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos: «A. El Sr. Registrador suspende la inscripción por entender que es necesario que conste la persona que otorga el poder en representación de la entidad vendedora a favor de apoderado, no pudiendo determinar la validez y vigencia del cargo. B. El juicio de suficiencia es del siguiente tenor:

“Su nombramiento y facultades para este otorgamiento resultan del poder concedido [sic] ante el notario de Madrid, Doña como sustituta de su compañera de residencia, Doña..., el día diez de abril de 2019, bajo el número 429 de orden de su protocolo, cuya copia autorizada electrónica reconocida del citado notario he recibido y de ella resulta que está facultado para otorgar la presente escritura de compraventa en los términos en la misma consignados. Dicho poder no necesita inscripción en el Registro Mercantil al ser exclusivo para la venta del inmueble que se describirá más adelante”. C. Pues bien, sin remontarnos al pasado, nos centraremos en la posición del Tribunal Supremo, cuya jurisprudencia, como es notorio, es fuente de derecho, y concretamente en las sentencias de 23 de septiembre de 2011, y fundamentalmente en las sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018. C [sic]. Curiosamente el supuesto de hecho que originó la sentencia de 20 de noviembre de 2018, es análogo, por no decir idéntico, al de la escritura calificada. En efecto, el supuesto de la citada sentencia decía: “...lo hace en su condición de apoderado conferido en escritura autorizada por el notario de..., el día..., número de protocolo..., de cuya copia autorizada que tengo a la vista, que no precisa inscripción en el Registro Mercantil, por ser especial para este acto, resulta que el comprador tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura de...”. La similitud, si no identidad, es incuestionable. D. Y además, el quid de la cuestión se centraba en si el notario debía reseñar los datos de identificación y cargo de la persona que en representación de la mercantil otorgó la escritura de apoderamiento especial al apoderado. E. Pues bien, ¿qué dice el Tribunal Supremo al respecto?. Pues dice lo siguiente: 1. Parece claro, conforme a esta normativa, que corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado. 2. La valoración de las facultades de representación del otorgante de la escritura corresponde al notario autorizante de la misma sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere. 3. De la normativa no se infiere que, en los casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades bastantes para otorgar representación en nombre de la sociedad. Lo que se exige es la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación. 4. Corresponde al notario el juicio de suficiencia, que incluye el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación, sin que el registrador pueda revisar este juicio. F. Por todo ello, el notario recurrente se ha ajustado escrupulosamente a la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Otra cosa distinta, es que a algunos no guste la posición del T.S. G. En cuanto al segundo defecto, esto es, que el notario no ha hecho constar la finalidad y destinatario de la copia autorizada electrónica, hemos de señalar: a) Indudablemente el Reglamento Notarial exige que conste la finalidad y destino de la copia telemática. b) Pero, a nuestro juicio, cuando el notario emite el juicio de suficiencia, el mismo incluye que ha examinado el destino y finalidad de la copia telemática, y que los mismos son los adecuados para que el representante actúe en la escritura; pues en caso contrario, es obvio que el notario no emitiría el juicio de suficiencia. Y formulado tal juicio el registrador ni lo puede poner en duda ni revisar.» IV Mediante escrito, de fecha 23 de julio de 2019, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 20, 21 y 22 del Código de Comercio; 98 y 110.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 32, 215, 233, 234 y 249 de la Ley de Sociedades de Capital; 1, 20, 38, 40 y 222.8 de la Ley Hipotecaria; 127 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 20 de mayo de 2008, y, Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril, 25 de mayo y 17 de julio de 2017, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio y 17 de septiembre de 2019. 1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa en cuyo otorgamiento la sociedad vendedora está representada por un apoderado. En dicha escritura el notario autorizante expresa que las facultades de dicho apoderado resultan del poder otorgado a su favor en la escritura objeto de reseña y que dicho notario ha recibido copia autorizada electrónica de la escritura de poder reseñada «y de ella resulta que está facultado para otorgar la presente escritura de compraventa, en los términos en la misma consignados»; además, añade lo siguiente: «Dicho poder no necesita inscripción en el Registro Mercantil al ser exclusivo para la venta del inmueble que se describirá más adelante». El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al no constar la persona que otorga poder especial al apoderado de la sociedad vendedora no puede, con base en la reseña notarial efectuada determinarse la validez y vigencia de su cargo o apoderamiento y facultades. Además, objeto como segundo defecto que «no consta que en la reseña notarial de la copia electrónica que ha tenido a la vista el Notario autorizante de la escritura objeto de calificación, se haya hecho constar la finalidad y destinatario de dicha copia». El notario recurrente alega que en la autorización de la escritura calificada se ha ajustado a la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018) y el presente supuesto es análogo al que originó la referida Sentencia de 20 de noviembre de 2018, según la cual de la normativa aplicable no se infiere que, en los casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades bastantes para otorgar representación en nombre de la sociedad; y concluye que corresponde al notario el juicio de suficiencia, que incluye el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación, sin que el registrador pueda revisar este juicio. Además, respecto del segundo defecto, argumenta el recurrente que aunque, indudablemente, el Reglamento Notarial exige que conste la finalidad y destino de la copia telemática, debe entenderse que, cuando el notario emite el juicio de suficiencia, el mismo incluye que ha examinado el destino y finalidad de la copia telemática, y que los mismos son los adecuados para que el representante actúe en la escritura, pues en caso contrario, es obvio que el notario no emitiría el juicio de suficiencia; y formulado tal juicio el registrador ni lo puede poner en duda ni revisar.

2. El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación». Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación». De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

3. En el presente caso, según el primero de los defectos expresados en la calificación impugnada, la objeción del registrador se refiere únicamente a la reseña de la escritura de poder que acredita las facultades representativas del otorgante, por entender que, al no constar la persona que en nombre de la sociedad vendedora otorga poder especial al apoderado, no puede, con base en dicha reseña la validez y vigencia de su cargo o apoderamiento y facultades, de modo que «el registrador no ha podido calificar que el notario haya ejercido su función de manera completa y rigurosa». Respecto de la cuestión planteada por el registrador en su calificación la doctrina de esta Dirección General no ha sido siempre uniforme. En un primer momento, este Centro Directivo afirmó que la exigencia por parte del registrador de que se acreditaran determinados extremos respecto de las personas u órganos que en nombre de la sociedad de que se trataba otorgaron dicho poder implicaba la revisión de una valoración –el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno– que legalmente compete al notario, por lo que en tales casos dicha calificación carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y 143 del Reglamento Notarial (cfr. Resoluciones de 12 y 23 de septiembre de 2005, 30 y 31 de mayo de 2006 y 1 de junio de 2007, entre otras). Posteriormente, dicha doctrina fue rectificada, pues en relación con la representación voluntaria con base en un poder general no inscrito o en un poder especial, este Centro Directivo ha declarado, en el ámbito del Registro de la Propiedad, que la falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada hace necesario acreditar la legalidad y existencia de dicha representación en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que la falta de inscripción puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento (cfr. Resoluciones de 22 de octubre de 2012, 9 de mayo de 2014 y 5 de enero y 25 de mayo de 2017, entre otras). Planteada de nuevo la misma cuestión en el presente expediente, esta debe resolverse teniendo en cuenta la reciente doctrina del Tribunal Supremo, que, en la Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre (con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), se ha pronunciado en los siguientes términos: «(...) 18 LH, cuyo párrafo primero dispone lo siguiente: “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”. Esta previsión normativa, en relación con la calificación de la capacidad de los otorgantes, se complementa con el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la redacción consiguiente a la modificación introducida por la Ley 24/2005. El precepto regula lo siguiente: (...) En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar “la capacidad de los otorgantes”, y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la “reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado”, debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial. 3. Conforme a esta normativa, parece claro que corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de

suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”. Cuando, como es el caso, se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por una sociedad mercantil y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral “a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación”. Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas. De tal forma que, a los efectos de precisar el alcance de la calificación registral, no cabe distinguir, como pretende la recurrente, entre el primer negocio de apoderamiento y el posterior acto de disposición, para sujetar el primero al ámbito de la calificación registral previsto en el art. 18 LH y el segundo al previsto en el art. 98 de la Ley 24/2001. El juicio que este último precepto atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador. Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado. (...) de estos preceptos no se infiere que, en estos casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad. La norma exige, y consta que en este caso se cumplía con ello, la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación. Todo lo cual está en consonancia con la interpretación que hemos realizado del art. 98 de la Ley 24/2001, según la cual corresponde al notario autorizante el juicio de suficiencia, que incluye en este caso el examen de la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación, sin que el registrador pueda revisar este juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante.» Especialmente relevante es, como alega la recurrente, que el supuesto al que se refiere la citada Sentencia de 20 de noviembre de 2018 es análogo al presente, pues en la escritura objeto de la calificación impugnada se reseñaba el documento de apoderamiento en los siguientes términos: «Lo hace en su condición de apoderado conferido en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan López Durán, el día 25 de octubre de 2013, número 913 de protocolo, de cuya copia autorizada que tengo a la vista, que no precisa inscripción en el Registro Mercantil, por ser especial para este acto, resulta que el compareciente tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura de hipoteca de máximo». Y la registradora había suspendido la inscripción «por no acreditarse la validez del poder del representante de la entidad acreedora, ya que se trata de un poder especial y no consta la persona que ha dado el citado poder, circunstancia que determina la validez del mismo». Según el Alto Tribunal, esta objeción no puede mantenerse, pues la calificación registral, en un caso como éste, se limitaría a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso, y sólo eso, pueda ser objeto de calificación. En el presente caso, es indudable que el notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia del poder para otorgar la compraventa objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye, como afirma el Tribunal Supremo, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio. No es posible entender los términos utilizados en la reseña del apoderamiento (al afirmar que se trata de un poder que no necesita inscripción en el Registro Mercantil al ser exclusivo para la venta del inmueble, acreditado con copia autorizada de la escritura de apoderamiento, y añadir que «de ella resulta que está facultado para otorgar la presente escritura de compraventa en los términos en la misma consignados») como referida exclusivamente a las facultades contenidas en el poder pero no a la validez y vigencia del poder, de modo que el notario, sin tener la seguridad sobre dicha validez y vigencia, o lo que es lo mismo pese a no tener acreditado el poder, admitiera el otorgamiento de la escritura con una reseña que indujera a semejante confusión. En otras palabras, la reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades enumeradas en el poder, sino al apoderamiento como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento. En consecuencia, su corrección no puede ser revisada por el registrador, toda vez que es responsabilidad –consecuente con la competencia– del notario autorizante. Por ello, el defecto impugnado no puede ser mantenido. 4. Según el segundo defecto expresado por el registrador en su calificación, éste considera que en la reseña notarial de la copia electrónica que ha tenido a la vista el notario autorizante de la escritura calificada debe hacerse constar la finalidad y destinatario de dicha copia. El artículo el artículo 17 bis de la Ley del Notariado, en su apartado 3, dispone lo siguiente: «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»; y en su apartado 7 añade: «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, en lo que interesa a este expediente, 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 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 (...)» Como ha quedado antes expuesto, el artículo 98 de la Ley 24/2001 establece que el notario autorizante de la escritura otorgada por apoderado debe insertar «una reseña identificativa del documento autentico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada» y esa reseña además de la valoración de la suficiencia de las facultades representativas de que se trate «harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario», de modo que: «El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.» De este precepto legal y del artículo 166 del Reglamento Notarial resulta que, en un caso como el presente, el contenido de esa reseña se centra en los datos identificativos de la copia autorizada de la escritura de poder, sin que por el hecho de que se trate de una copia expedida y remitida electrónicamente, con firma electrónica avanzada, por el notario autorizante de la misma, se exija que dicha reseña contenga referencia alguna a la finalidad y destinatario de la copia, como tampoco se exige referencia a otros requisitos de validez de la misma, toda vez que se trata de extremos cuya valoración también se atribuye, bajo su responsabilidad, al notario autorizante de la escritura otorgada por el apoderado. Por ello, el defecto invocado por el registrador debe ser también revocado. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 11 de octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16823.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16824.pdf>

- R. 14-10-2019.- R.P. Alicante N° 4.- **HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN. HERENCIA: LA VECINDAD CATALANA DEL CAUSANTE DEBE PROBARSE PARA FINCAS GANANCIALES.** Se trata de una escritura de adjudicación de herencia; el causante legó la legítima a sus tres hijos e instituyó heredera a su esposa; la escritura se otorga solo por la viuda, que alega que el causante tenía a su fallecimiento vecindad civil catalana y, siendo la legítima catalana un derecho de crédito, no es necesaria la intervención de los legitimarios; a la vez, se solicita la rectificación de la inscripción de una finca, inscrita a nombre del causante como ganancial y que, según su viuda, debería ser privativa. La Dirección confirma la calificación registral: puesto que la vecindad catalana del causante solo resulta de la manifestación de su viuda, «para la rectificación del Registro en el caso concreto de esta finca, y adjudicación de la misma tras la rectificación de su carácter ganancial inscrito, es necesaria la concurrencia de quienes serían legitimarios conforme el derecho común o bien la acreditación de la vecindad catalana del causante a los efectos posibilitar la inscripción con la sola intervención de la heredera única». R. 14.10.2019 (Notario María-Reyes Sánchez Moreno contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 14 de octubre 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 Alicante n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. En el recurso interpuesto por doña María de los Reyes Sánchez Moreno, notaria de Alicante, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancia Villaplana García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 5 de marzo de 2019 por la notaria de Alicante, doña María de los Reyes Bernal del Olmo, se otorgó por doña J. B. O. aceptación y adjudicación de la herencia de su esposo, don E. M. M. Ocurrió su óbito el día 21 de octubre de 2018, en estado de casado con la compareciente y dejando tres hijos de su matrimonio llamados don C. J., don A. J. y don A. I. M. B. El causante falleció bajo la vigencia de su último testamento abierto ante el notario de Mataró, don José María Ferre Monllau, el día 26 de junio de 1979, en el cual, entre otras, legó a sus tres hijos la «legítima que en sus bienes les corresponda» e instituyó heredera a su esposa doña J. B. O. En el citado testamento, respecto a sus datos de identificación, manifestó el testador ser natural de Zaragoza y vecino de Mataró», sin que constase ningún dato más referente a su vecindad civil foral. De la escritura resultaban las manifestaciones y aseveraciones siguientes: – Se manifestaba que el causante y su esposa «nacieron en Zaragoza, donde se casaron. En ese momento, ambos tenían la vecindad aragonesa, por lo que el régimen aplicable a su matrimonio es la sociedad conyugal y corresponden a su viuda, además, los derechos familiares que dispone la legislación de Aragón». Se incorporaba un certificado de matrimonio del que resulta la fecha de matrimonio en 1965. – Se advertía que algunos títulos de adquisición de inmuebles durante el matrimonio, de fincas ya inscritas en el Registro, no se había consignado debidamente que la adquisición se hizo para la sociedad conyugal –aragonesa– y se solicitaba de los Registros la rectificación de asientos. – Se manifestaba que el matrimonio se trasladó en el año 1966 a Cataluña, donde residió hasta el año 2017, en que se trasladó a la Comunidad Valenciana. Que, por lo tanto, al tiempo del fallecimiento, el causante tenía vecindad civil catalana y se

aplicaba a su sucesión la vecindad civil catalana, y que, con arreglo a la vecindad civil catalana, se otorgó el testamento. Que, en consecuencia, la ley sucesoria era la catalana, si bien a la viuda le correspondía el usufructo universal aragonés de los bienes de la herencia salvo la legítima de la ley sucesoria, y siendo la legítima catalana un derecho de crédito, no se perjudicaban los derechos a la legítima de los hijos. En la citada escritura de herencia se adjudicaba a la viuda el usufructo universal aragonés de todos los bienes de la herencia y la nuda propiedad en su calidad de heredera, y a los hijos se les adjudicaba un derecho de crédito de una cuarta parte del valor neto de la herencia entre los tres por partes iguales. En el título de adquisición de la finca número registral número 8.160 del Registro de la Propiedad de Alicante número 4, que es la que causa este expediente, el causante y su esposa manifestaron ser vecinos de San Andreu de Llavaneres y estar casados en régimen de gananciales. II Presentada el día 5 de marzo de 2019 copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación desfavorable Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento remitido telemáticamente a las 17:56 horas del día 05/03/2019, motivando el asiento de presentación número 1419 del diario 97, número de entrada 1085, cuya copia autorizada ha sido aportada por Y. S., que corresponde al documento otorgado por el Notario de Alicante Don/Doña María de los Reyes Sánchez Moreno, con el número 243/2019 de su protocolo, de fecha 05/03/2019, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I.-En la escritura presentada se formaliza la liquidación de sociedad ganancial y partición de herencia causadas por el fallecimiento de don E. M. M. II.-Al otorgamiento de la escritura comparece únicamente su viuda doña J. B. O., quien hace las siguientes manifestaciones: – que, en el momento de contraer matrimonio, ella y su esposo tenían la vecindad civil aragonesa, por lo que su régimen económico-matrimonial era el propio de la legislación de Aragón, por lo que, a ella, como viuda, le corresponden los derechos familiares propios de dicha legislación. Advertido que en algunos títulos de adquisición no figura debidamente consignado que la adquisición se hacía para la sociedad conyugal aragonesa se solicita de los Registros de la Propiedad correspondientes la oportuna rectificación. – que en 1966 ambos esposos se trasladaron a Cataluña, donde residieron hasta 2017, por lo que la ley sucesoria es la propia de la legislación catalana, y que precisamente con arreglo a dicha ley otorgó su esposo testamento. – que, con independencia de dicha ley sucesoria, a la viuda le corresponde en todo caso el usufructo viudal aragonés sobre todos los bienes de la herencia. III.-Don E. M. M. otorgó testamento en Mataró en 1979, en el que legó a sus tres hijos C. J., A. J. y A. I. la legítima que les correspondiese, y nombró heredera universal a su esposa doña J. B. O. Manifestó el testador ser natural de Zaragoza y vecino de Mataró, pero no hizo manifestación alguna acerca de su vecindad civil, ni acerca de que la legítima que legaba a sus hijos fuera la propia de la legislación foral catalana. IV.- Una de las fincas incluidas en el activo del inventario es número 8160 de la Sección 1.ª de este Registro de la Propiedad, que figura inscrita a favor de don E. M. M. y doña J. B. O., con carácter ganancial, por compra efectuada por ambos en el año 2003, en escritura otorgada en Alicante y en la que manifestaron ser vecinos de San Andréu de Llavaneras, Barcelona, y estar casado en régimen de gananciales. V.-La viuda compareciente liquida la sociedad conyugal existente entre él y su esposo, declarando expresamente ser gananciales todos los bienes inventariados, adjudicándose una serie de ellos. A continuación, se adjudica, por título de herencia, los bienes que previamente ha adjudicado a la herencia de su esposo, adjudicación que se verifica en los siguientes términos: el usufructo viudal aragonés, y la nuda propiedad como heredera de su esposo. Finalmente, reconoce a favor de cada uno de sus tres hijos un crédito cuya cuantía específica. Fundamentos de Derecho. A pesar de las manifestaciones hechas por la viuda en la escritura, y que anteriormente se han reseñado, lo cierto es que, como también antes se ha visto, cuando don E. otorgó testamento nada dijo acerca de que lo otorgara conforme a la legislación civil foral de Cataluña, y que cuando él y su esposa, compraron la finca 8160 ambos manifestaron estar casados en régimen de gananciales. Hay que partir por ello de que tanto el régimen económico-matrimonial de don E. y doña J. es el de gananciales propio del derecho civil común, como que la sucesión del primero se ha de regir igualmente por las normas del derecho civil común. Esto sentado, resulta lo siguiente: – que, conforme al art. 38 de la Ley Hipotecaria, se presume que las inscripciones son exactas, y que por tanto los derechos inscritos pertenecen a sus titulares en los términos en que aparecen reflejados en la inscripción. – que la liquidación de la sociedad ganancial disuelta por fallecimiento de uno de los cónyuges ha de verificarse por el cónyuge viudo y los herederos del premuerto (arts. 1396, 659 y 661 del Código Civil). Y si bien es posible rectificar el contenido del Registro (en el presente caso, que la finca que se inscribió como ganancial pase a estar sujeta al régimen foral aragonés), para ello es preciso el acuerdo de todos los interesados en la rectificación (art. 40 de la Ley Hipotecaria). – que, por herederos del premuerto, caso de que la sucesión sea testamentaria, hay que entender no solo aquellos que como tales vengan designados en el testamento, sino también los llamados herederos forzosos o legitimarios, es decir, aquellas personas que por ley tienen derecho a legítima en la sucesión del testador (así, los hijos; arts. 806 y 807 del Código Civil). – que, interpretando esta normativa, tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado lo siguiente: siendo la legítima un derecho del legitimario a participar de los bienes de la herencia (art. 806 del Código Civil), de la que el testador no puede privarle (art. 813) salvo en los casos de desheredación (arts. 848 y siguientes), la intervención de todos los legitimarios en la escritura de partición de herencia es inexcusable, con el fin de que puedan participar en la fijación de inventario y valoración de los bienes y con ello fijar adecuadamente la cuantía de sus derechos en la herencia (arts. 1052, 1056 y 1058 del Código Civil y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20-10-2001, 1-3-2006, 6-3-2012 y 16-6-2014). – que, con arreglo a la legislación civil catalana sobre sucesiones, los legitimarios solo ostentan un derecho de crédito sobre los bienes de la herencia (art. 451-1 del Código Civil de Cataluña y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5-2-1999, 2-8-2016, 9-6-2017 y 21-11-2018). por lo que no se exige su intervención para la partición hereditaria. A diferencia de ello, en la legislación civil común, como antes se ha visto, los legitimarios, necesariamente han de intervenir en la partición de la herencia. – que la sucesión testamentaria de una persona se rige básicamente por lo dispuesto por el causante en su testamento (art. 658 del Código Civil), sin que sean por tanto admisibles interpretaciones que del testamento hagan solo algunos de los interesados en la sucesión (resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16-5-2018, 21-12-2018 y 27-2-2019). Consecuencia de todo lo anterior, es que, en el presente caso, para poder inscribir la finca 8160 a nombre de doña J. B. O. será preciso que la escritura de liquidación de sociedad ganancial y partición de herencia sea ratificada por sus tres hijos. Y en consecuencia se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, veintiséis de abril del año dos mil diecinueve El Registrador (firma ilegible) Fdo: Constancio Villaplana García.» III Solicitada el día 30 de abril de 2019 calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Jávea número 1, don Carlos Eugenio Olavarrieta Jurado, quien, con fecha 15 de mayo de 2019, confirmó la calificación del registrador de la

Propiedad de Alicante número 4. IV Contra la nota de calificación sustituida, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, notaria de Alicante, interpuso recurso el día 15 de julio de 2019 en el que alegaba lo siguiente: «1. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales, sí, pero ello es compatible con el hecho de que los asientos del Registro pueden ser objeto de rectificación si son inexactos, como también advierte el registrador. 2. Pero de los datos que publica el Registro de la Propiedad, que son mero traslado de los que resultan del título notarial correspondiente, algunos provienen sólo de las manifestaciones de los otorgantes y no son objeto de prueba. Entre ellos está el estado civil de los comparecientes y ciertos hechos que determinan que se les aplique un régimen matrimonial u otro. 3. Es cierto que en el momento de la adquisición por una persona casada es deseable que quede fijado el régimen económico de los esposos para determinar si el bien les pertenece o no con carácter común y el nombre del régimen aplicable, en su caso (art.90 RH). Ahora bien, el art.156.4 del RN sólo exige que se exprese la vecindad civil, no pidiéndolo los otorgantes, cuando afecte a la validez o eficacia del negocio. 4. En el supuesto que nos ocupa, y como bien pudo apreciar el Registrador al calificar, ya que se presentó al Registro de la propiedad una copia autorizada total de la escritura pública de herencia, y no copia autorizada parcial de la misma, los esposos tenían bienes inscritos a su nombre en varios registros diferentes en Cataluña, Alicante y Murcia; y si en algunos registros los bienes están inscritos a nombre de ambos por mitades con carácter privativo, en otros lo están con carácter ganancial. Esto ocurre porque en el momento de la adquisición por dos esposos no se considera necesaria una prueba de los hechos en que se basa la aplicación de un régimen u otro, pues, en el momento de la adquisición, la vecindad civil de los adquirentes no afecta a la validez o eficacia del negocio. 5. Cosa distinta ocurre cuando se trata de enajenar bienes o, como es el caso que nos ocupa, cuando se trata de adjudicar una herencia. En este momento es de la máxima importancia determinar tanto la ley aplicable a la sucesión como la aplicable a la liquidación del régimen matrimonial. 6. Y esta determinación debe hacerse de manera que la escritura de liquidación resuelva globalmente la liquidación del régimen matrimonial y la sucesión, basándose ahora en la prueba de los hechos que determinan la aplicación de una ley u otra, pero sólo una; y, una vez determinada, no puede ocurrir que para cada registro se considere aplicable una distinta y, desde luego, no la del lugar de otorgamiento (en este sentido, cabe recordar que la sentencia del TS de 20 de mayo de 2008 consideró nulo el art. 161 RN en la medida en que establecía la presunción de coincidir la vecindad civil con la del lugar de otorgamiento salvo manifestación en contra del interesado, por contradecir el art.14 CC). 7. Es el notario autorizante de la escritura de liquidación del régimen matrimonial y de la herencia el que debe evaluar las pruebas que tiene a su disposición para sustanciar la sucesión y como premisa necesaria para ello. Este papel del notario, aun no siendo tarea fácil la determinación de la vecindad civil, es necesario en el cumplimiento del deber genérico del control de legalidad que le corresponde, como reconocen, por ejemplo, las resoluciones de 29 de septiembre de 2016 y de 25 de julio de 2017 de la DGRN. 8. En el caso de referencia, la ley material aplicable al régimen matrimonial es la aragonesa. Ha quedado determinado por mí que los esposos, nacidos en Zaragoza, se casaron, precisamente en esa localidad, en el año 1965. Ello resulta no solo de las manifestaciones de la viuda, como dice el registrador en su nota de calificación, sino que se ha incorporado a la escritura certificado de matrimonio del Registro Civil de Zaragoza del que resulta que ambos esposos se casaron en dicha localidad en ese año y que habían nacido en dicha localidad. Por razón de su filiación, ambos tenían la vecindad civil aragonesa y, desde aquel momento, cada esposo adquirió el derecho expectante de viudedad aragonesa. 9. Tras contraer matrimonio en el año 1965 la pareja fija su residencia en Cataluña. Transcurridos 10 años de residencia, adquirieron ambos la vecindad catalana. La residencia en Cataluña del causante dura hasta el 14 de noviembre de 2017. Yo, notario autorizante, he tenido a la vista todos los títulos de adquisición de los inmuebles, de los que resulta que el domicilio manifestado por ellos en el transcurso de muchos años como el domicilio del matrimonio está en Cataluña. Entre dichos títulos está precisamente la escritura de compraventa autorizada en Alicante por el Notario Don Julián Cambronero Martínez, el día 6 de octubre de 2003, escritura que causó la inscripción de la finca cuya inscripción ahora se deniega en el Registro de la propiedad número 4 de los de Alicante, y en la que consta claramente, al igual que en la inscripción de dicho título, que el domicilio del matrimonio estaba en Cataluña, (...) Además, el testamento del causante, que quedó incorporado al título calificado negativamente, fue otorgado en Mataró, esto es en Cataluña, y en él reitera también el causante su domicilio en Cataluña, concretamente en este caso, en Mataró. Y si bien no contiene expresión de la vecindad civil del causante, porque no es obligatoria dicha manifestación, su contenido se ajusta al contenido tipo de los testamentos catalanes, y por tanto se asume tácitamente dicha vecindad al redactar el testamento, ya que si no, el Notario autorizante hubiese advertido al otorgante de la necesidad de redactarlo con arreglo al Derecho aragonesa, pero nunca con arreglo al Derecho civil común, ya que el causante nunca ostentó dicha vecindad. A mayor abundamiento, ha quedado probado igualmente por mí, notario autorizante, que el causante se dio de baja en el padrón de Sant Andreu de Llavaneras en Barcelona el 14 de noviembre de 2017 por traslado del mismo a Alicante. Aunque ese padrón no ha quedado incorporado a la escritura, sí se ha realizado por esta notaría la liquidación del impuesto en la oficina liquidadora de Mataró a que corresponde este municipio precisamente sobre la base de ese documento. La propia oficina liquidadora ha dado por bueno el dato de su residencia fiscal en aquel municipio a los efectos de liquidación del impuesto de sucesiones, dato que consta no sólo a mí, notario autorizante encargado de liquidar el impuesto, sino al registrador, que debe comprobar y efectivamente ha comprobado el pago previo del impuesto. La residencia fiscal, aunque no es decisiva, es, eso sí, otra de las pruebas que pueden tomarse en consideración, a sumar a las anteriores. 10. Sobre la base de lo expuesto, y como notario autorizante de la escritura de liquidación de la sociedad matrimonial y de la herencia, ha quedado entonces determinada la ley aplicable con carácter previo al otorgamiento, de lo que deja constancia la propia escritura, y en ejercicio del control de legalidad notarial al que se refieren las citadas resoluciones de la DGRN y que es inexcusable para que el notario pueda cumplir su cometido. 11. Determinada la ley material aplicable tanto a la liquidación del régimen matrimonial como a la sucesión, se ha procedido al otorgamiento de la escritura tomando en consideración, no el CC, que no es de aplicación en este caso, sino las normas contenidas en las legislaciones forales de Aragón y Cataluña. Curiosamente, la vecindad civil del causante no es puesta en duda en la nota de calificación por el Registrador, limitándose a exigir para rectificar el asiento el consentimiento de todos los interesados (ex art 40 LH). 12. Se da el caso de que la finca 8160 del Registro de la Propiedad de Alicante número 4, está inscrita como ganancial y que, con arreglo a la ley foral aragonesa aplicable y la sociedad conyugal que regula, el resultado sería en la práctica el mismo: el bien sería común del matrimonio y, por tal razón se liquida la comunidad matrimonial en la escritura con carácter previo a la aceptación y adjudicación de la herencia. 13. Dice el registrador, aunque aplica erróneamente el CC y no la ley foral aragonesa [sic], que la liquidación de la comunidad matrimonial se realiza entre el viudo y los herederos del difunto. Tampoco esto lo contradice la ley foral aragonesa si se hubiera aplicado. Ahora bien, el heredero del difunto en este caso es la propia viuda en virtud del testamento de su esposo. 14. Dice el registrador que por heredero se entiende no

sólo el nombrado en testamento sino el heredero forzoso. Ahora bien, determinado que el Derecho aplicable a la sucesión es el catalán y que la legítima es para el Derecho catalán un derecho de crédito, su intervención no se exige para la liquidación de la sociedad conyugal, bastando con que la realice la viuda, en que concurre la doble condición de viuda y heredera. Esto es, aplicando el art 40 LH, como bien dice el Registrador deben concurrir todos los interesados. Y efectivamente comparecen todos los interesados, esto es, la cónyuge viuda, en quien concurre la doble condición de cónyuge supérstite en la liquidación de la sociedad conyugal y heredera en la herencia del causante.

15. No se entiende por qué entonces termina el registrador pidiendo la ratificación de los hijos del causante a la escritura de liquidación de la sociedad ganancial y de herencia; porque, ¿a qué efectos? Si estima aplicable el Derecho Común a la sucesión, lo que no se deduce en absoluto de la nota de calificación, que no cuestiona la aplicación de la ley catalana en la escritura de herencia de Don E. M. M., no se trataría de ratificar; se trataría, en realidad, de dejar sin efecto toda la liquidación de la herencia, pues, de aplicarse el Derecho Común, la herencia no debería contener una referencia al crédito que les corresponde y que es una deuda para la viuda, sino que debería adjudicarseles participación en los bienes. Si el Registrador ha considerado que interesados son los hijos del causante por el mero hecho de que aparezca ese régimen en la inscripción de la finca registral 8160 del Registro 4 de Alicante, aplicando, erróneamente, a nuestro entender el Código civil, tampoco tendría mucho sentido, pues al no cuestionar la vecindad civil del causante y por tanto la aplicación de la legislación catalana a la sucesión de Don E. M. M., la liquidación de la sociedad de gananciales se llevaría a cabo entre el cónyuge supérstite y los herederos del premuerto; por tanto, en este caso, Doña J. B. O., en quien concurre la doble cualidad de viuda y de única heredera.» V Mediante escrito, de fecha 19 de julio de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En el mismo se indicaba que la escritura referida había sido ratificada por los hijos de la compareciente en fechas de 23 y 27 de mayo de 2019, de manera que la escritura había sido inscrita en fecha 10 de junio de 2019. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9.2, 14 y 16 del Código Civil; 1, 3, 16, 18, 19 bis, 20, 38, 39, 40.d), 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 156, 159 y 161 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 2 y 21 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 10 de junio de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero y 7 de mayo de 2012, 28 de enero y 14 de mayo de 2013, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo y 7 de julio de 2015, 20 de julio de 2016 y 13 de febrero de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia en la que son relevantes las circunstancias siguientes: – El causante falleció el 21 de octubre de 2018, en estado de casado y dejando tres hijos de su matrimonio; en su último testamento de fecha 26 de junio de 1979, legó a sus tres hijos la «legítima que en sus bienes les corresponda» e instituyó heredera a su esposa; respecto a su identificación, manifestó el testador ser «natural de Zaragoza y vecino de Mataró» sin que conste ningún otro dato más relativo a la vecindad civil. – De la escritura, que otorga la viuda por sí sola, resultan las manifestaciones y aseveraciones siguientes: se manifiesta que el causante y su esposa «nacieron en Zaragoza, donde se casaron. En ese momento, ambos tenían la vecindad aragonesa, por lo que el régimen aplicable a su matrimonio es la sociedad conyugal y corresponden a su viuda, además, los derechos familiares que dispone la legislación de Aragón». Se incorpora un certificado de matrimonio –del año 1965– en el que consta que los contrayentes eran naturales de Zaragoza, lugar de celebración; también resulta del certificado que el domicilio del esposo era en Cataluña. Se advierte que algunos títulos de adquisición de inmuebles durante el matrimonio, de fincas ya inscritas en el Registro, no se ha consignado debidamente que la adquisición se hizo para la sociedad conyugal y se solicita de los Registros la rectificación de asientos. Se manifiesta que el matrimonio se trasladó en el año 1966 a Cataluña, donde residió hasta el año 2017, en que se trasladó a la Comunidad Valenciana. Que, al tiempo del fallecimiento, el causante tenía vecindad civil catalana y se aplica a su sucesión la vecindad civil catalana, y que con arreglo a la vecindad civil catalana se otorgó el testamento. Que, en consecuencia, la ley sucesoria es la catalana si bien a la viuda le corresponde el usufructo universal aragonés de los bienes de la herencia salvo la legítima de la ley sucesoria y siendo la legítima catalana un derecho de crédito, no se perjudica la legítima de los hijos. – En la escritura de herencia, se adjudica la viuda el usufructo universal aragonés de todos los bienes de la herencia y la nuda propiedad en su calidad de heredera, y a los hijos les adjudica un derecho de crédito de una cuarta parte del valor neto de la herencia entre los tres por partes iguales; en el título de adquisición de la finca número 8.160, del Registro de la Propiedad de Alicante número 4, el causante y su esposa, manifestaron ser vecinos de la provincia de Barcelona y estar casados en régimen de gananciales. El registrador señala como defecto que pese a las manifestaciones realizadas en la escritura, el causante nada dijo de su vecindad civil foral catalana en el testamento; que cuando compraron la finca 8.160, ambos manifestaron estar casados en gananciales; que, por lo tanto, el régimen económico matrimonial era el de sociedad de gananciales común y la sucesión del causante se ha de regir también por el régimen común; consecuencia de todo es que la escritura de liquidación de sociedad ganancial y partición de herencia debe ser ratificada por los tres hijos. La notaria recurrente alega lo siguiente: que aun bajo al salvaguardia de los tribunales, los asientos del Registro pueden ser objeto de rectificación si son inexactos; que, dada la distinta inscripción privativa o ganancial de los diferentes inmuebles del matrimonio se ha determinado en la escritura la ley aplicable a la liquidación del régimen matrimonial y de la sucesión, basándose en la prueba de los hechos, de manera que sea sólo una ley aplicable aunque en el Registro se aplique una ley distinta; que por los datos aportados, dado el domicilio de los contrayentes al tiempo de la celebración y el lugar de la misma, la ley del régimen económico matrimonial es la de Aragón, y dada la residencia del causante hasta poco tiempo antes de su fallecimiento, la aplicable a la sucesión es la de Cataluña; que al liquidarse la sociedad conyugal aragonesa entre el cónyuge supérstite y los herederos, siendo la viuda heredera única conforme el Derecho sucesorio catalán, puede por sí sola liquidar los bienes comunes; que en derecho catalán, la legítima es un derecho de crédito, por lo que no es precisa su intervención en la liquidación de los bienes comunes y en la adjudicación de la herencia.

2. Como cuestión previa hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo, en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, respecto a que el registrador, calificará las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, y que en la tramitación del recurso, no pueden ser tenidos en cuenta los documentos no aportados en el Registro antes de que se efectuara la calificación recurrida, ni tampoco pueden ser admitidas cuestiones nuevas que el recurrente plantee en el escrito de interposición de recurso pero que no se reflejaron en el título calificado. Por lo tanto, para la resolución de este expediente, solo serán tenidos en cuenta los datos aportados en la escritura presentada a inscripción y el contenido de los propios asientos del Registro.

3. Ciertamente la notaria, en la escritura, hace un estudio razonado y correcto de la ley aplicable al régimen económico-matrimonial del causante y su esposa, así como de la ley aplicable a la sucesión del testador, de acuerdo con su obligación de control de la legalidad, todo de acuerdo con las manifestaciones de la viuda compareciente y un único documento relativo a esto que se incorpora a la escritura: el certificado de matrimonio. Así, de estos datos aportados resulta congruente

que, si ambos eran nacidos en Aragón y se celebró el matrimonio en Zaragoza, lo más probable es que el régimen económico-matrimonial fuera el de Aragón, y, por ende, ambos cónyuges tuvieran los derechos de usufructo universal aragonés y derecho expectante de viudedad, aunque realmente, bastaba que el esposo fuera aforado aragonés al tiempo de la celebración del matrimonio (año 1965), por mor de la aplicación de la antigua legislación en la que la mujer seguía la vecindad civil del marido. De los mismos datos y manifestaciones, la notaria ha deducido que la vecindad civil del causante al tiempo del fallecimiento era la catalana y por lo tanto, la ley sucesoria era esta, si bien, todo ha resultado de manifestaciones de la viuda, en la que lo único acreditado ha sido el lugar de nacimiento de ambos cónyuges, el de celebración del matrimonio, y el domicilio del causante al tiempo del otorgamiento del testamento –por manifestación en el mismo–; las restantes circunstancias, tales como la adquisición de vecindad civil catalana por el causante nacido en Aragón, el mantenimiento y no pérdida de la misma durante los años siguientes, y su conservación tras el cambio de domicilio a Alicante, resultan de las manifestaciones hechas en la escritura por la viuda, que es persona interesada en esa vecindad por razón de las posibilidades de otorgamiento por sí sola, dada la naturaleza de la legítima en el régimen foral catalán. A esto se añade que la finca número 8.160 del Registro, que es objeto del expediente, figura inscrita a nombre del causante con carácter ganancial, y en el testamento del causante no hay manifestación alguna sobre su vecindad civil foral, lo que, a juicio del registrador, pone en duda el régimen económico-matrimonial, deducido de la naturaleza de los contrayentes y del lugar de celebración, que es lo único que estaba acreditado documentalmente; también se pone en duda por el registrador la vecindad civil del causante que determina la ley sucesoria, dado que en el testamento nada manifiesta el testador sobre ella aparte de su domicilio. Expresa la notaria en la escritura y motiva en el escrito de interposición del recurso que se trata de una inexactitud del Registro por razón de la indebida consignación del régimen económico en el asiento de inscripción –menciona varios inmuebles en los que la titularidad es de ambos como privativa y en otros es de carácter ganancial– y solicita su rectificación. Como consecuencia, respecto de la finca número 8160 del Registro, de la que consta el título de adquisición con carácter ganancial, se ha señalado por el registrador la necesidad de la concurrencia de los restantes interesados –los herederos– para la subsanación del error cometido. 4. En cuanto al régimen económico-matrimonial de los contrayentes, el artículo 159 del Reglamento Notarial, exige que se haga constar el mismo: «Se expresará en todo caso, el régimen económico matrimonial de los casados no separados judicialmente. Si fuere el legal, bastará la declaración del otorgante»; y concreta que «las circunstancias a que se refiere este artículo se harán constar por el notario por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes», lo que supone una indagación, que indudablemente ha realizado la notaria autorizante en este expediente, si bien a través de las manifestaciones de la viuda, ya que el lugar de nacimiento y de celebración que resultan del certificado no son determinantes, habida cuenta de que el domicilio de causante que figura en el certificado de matrimonio es de Cataluña, lo que puede suscitar (según la legislación en ese año 1965, por la que la mujer seguía la vecindad civil del marido) la duda sobre el régimen económico matrimonial. Además, ocurre que en el supuesto concreto de esta finca 8.160, la indagación del notario autorizante del título de adquisición de la finca fue otra, de manera que manifestaron su régimen de sociedad de gananciales y en tal concepto fue inscrita la adquisición. En consecuencia, existen dudas. En cuanto a la vecindad civil del causante, el párrafo segundo del artículo 156.4.º del Reglamento Notarial establece que «se expresará la vecindad civil de las partes cuando lo pidan los otorgantes o cuando afecte a la validez o eficacia del acto o contrato que se formaliza, así como en el supuesto del artículo 161». Si bien, este último caso se presenta vacío de contenido al ser derogada la alusión e la vecindad en el citado artículo 161 por la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008. En consecuencia, ante el vacío legal, de nuevo hay que acudir a las indagaciones del notario. Así, de la indagación de las manifestaciones y datos aportados –domicilio en el último testamento del año 1979– resulta también la vecindad civil catalana, si bien en este caso, conforme a la documentación presentada en el Registro, no está acreditada la conservación de la misma tras ese momento, ni que no la hubiera perdido por adquisición de otra, lo que es posible dado que fallece siendo vecino de Alicante. Aporta la recurrente otros datos y acreditaciones en el escrito de interposición del recurso, que corroboran las manifestaciones, pero que no pueden ser tenidas en cuenta para el expediente por razón de su falta de presentación al tiempo de la calificación –los títulos previos de adquisición y el certificado de empadronamiento que se citan en el escrito de interposición de recurso, se presentan en el Registro al tiempo de la calificación–. Es de tener en cuenta que ni en el testamento ni en la escritura de compraventa se manifiesta la vecindad civil foral distinta de la común. En consecuencia, existe una indagación exhaustiva y en parte acreditada, que no coincide con la que en su día se hizo constar y figura en el Registro. 5. El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». 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 la recurrente considera incorrecto se tomó, tal y como está, del título que causó 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. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados. Cuando una calificación ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo

tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita. En conclusión, no es posible rectificar el Registro sin el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la inscripción de la rectificación o sin demandar a aquellos judicialmente, y ello con independencia de que la práctica de la inscripción sea acertada o errónea tal y como alega la recurrente, cuestión que no puede ventilarse en el presente recurso sino en el correspondiente procedimiento judicial y de conformidad con la previsión del artículo 40 de la Ley Hipotecaria; no se puede llevar a cabo la rectificación del contenido del Registro sin que conste el consentimiento del titular registral a dicha rectificación o, en su defecto, aportación de la oportuna resolución judicial firme. 6. En otro orden, referido a las manifestaciones hechas en la escritura para la rectificación del error, este Centro Directivo ha recordado en numerosas ocasiones (vid., por todas, Resolución de 20 de julio de 2016), que uno de los pilares de nuestro sistema hipotecario lo constituye el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que supone que, extendido un asiento, la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, precisándose para su rectificación, bien el consentimiento de los titulares, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo (Resoluciones de 23 de noviembre de 1998 y 28 de julio de 1999). Junto al anterior se sitúa el principio de titulación auténtica que exige para cualquier modificación, objetiva o subjetiva, de la titularidad de una finca inscrita, que conste en documento público y el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), según el cual, para que pueda acceder al Registro cualquier modificación objetiva o subjetiva que afecte a un asiento registral es preciso que previamente conste inscrito el derecho de la persona que realice dicha modificación. Finalmente, el principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) extiende a todos los efectos legales la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo. Como corolario, el principio de rectificación de los asientos registrales, o su cancelación, exige, bien el consentimiento del titular registral, 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 (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria). En definitiva, la combinación de los mencionados principios registrales implica que la rectificación del contenido del Registro o la anulación de un asiento registral exige, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud del documento público o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. 7. En definitiva, no corresponde a esta Dirección General pronunciarse sobre si el asiento fue o no correctamente practicado, debiendo debatirse la procedencia de la rectificación, a falta de la conformidad de los interesados y del registrador, en el juicio ordinario correspondiente, tal y como prescribe el artículo 218 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, para la rectificación del Registro en el caso concreto de esta finca, y adjudicación de la misma tras la rectificación de su carácter ganancial inscrito, es necesaria la concurrencia de quienes serían legitimarios conforme el derecho común o bien la acreditación de la vecindad catalana del causante a los efectos posibilitar la inscripción con la sola intervención de la heredera única. 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, 14 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16825.pdf>

- R. 15-10-2019.- R.P. San Sebastián N.º 2.- **HERENCIA: REQUISITOS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** Se trata de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la herencia yacente y los desconocidos herederos del titular registral. La Dirección, reiterando la doctrina de otras resoluciones, dice que «resulta que el llamamiento es genérico a la herencia yacente y desconocidos herederos del titular registral, sin que conste la forma en que se han producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los ignorados herederos; en consecuencia, el defecto ha de ser confirmado. También aprecia falta de firmeza de la resolución judicial por haber sido dictado el decreto con una fecha y expedirse el mandamiento al día siguiente, antes del transcurso del plazo para interponer recurso de reposición por plazo de cinco días hábiles (ver arts. 1.3, 3 y 82 LH y 524.4 LEC); a este respecto, la Dirección recuerda que «la observancia de las formalidades extrínsecas del documento queda sujeta a la calificación del registrador en virtud del art. 18 LH y 100 RH, sin perjuicio del respeto a la función jurisdiccional». R. 15.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 2) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 15 de octubre 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 San Sebastián n.º 2 a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento seguido contra la herencia yacente y los desconocidos herederos del titular registral. En el recurso interpuesto por don M. S. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Sebastián número 2, don José Francisco Javier Mir Sagardía, a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento seguido contra la herencia yacente y los desconocidos herederos del titular registral. Hechos I Se presentó un testimonio de decreto de adjudicación acompañado de un mandamiento por duplicado de cancelación de cargas, instancia relativa a la situación arrendaticia y mandamiento ampliatorio, respecto del procedimiento de ejecución hipotecaria número 2280376/2017, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 8 de San Sebastián, y decreto, de fecha 22 de noviembre de 2018, que ya fue objeto de una primera calificación negativa con fecha de 12 de marzo de 2019, y en el que, resumidamente, se adjudicaba el pleno dominio de dos fincas, siendo la parte ejecutada la herencia yacente y/o herederos legales y desconocidos de don E. J. S. M., y ejecutante la acreedora hipotecaria, «Kutxabank, S.A.». II Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de San Sebastián número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «En relación al procedimiento de Ejecución hipotecaria

2280376/2017, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Donostia-UPAD Civil, Decreto de fecha 22 de Noviembre de 2018, reportado con fecha 4 de Junio de 2019, habiendo causado asiento de presentación número 261 del Diario 73, calificado negativamente según nota de 12 de Marzo de 2019, testimonio del decreto de adjudicación, al que se acompaña mandamiento por duplicado de cancelación de cargas, instancia relativa a la situación arrendaticia y mandamiento ampliatorio de 8 de Mayo de 2019, calificado dentro del plazo legal, se suspende, con esta fecha su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1.–Por el Presente, se adjudica el pleno dominio de dos fincas, vivienda, y trastero, a la entidad acreedora, en procedimiento de ejecución hipotecaria 73/2016, sustanciado ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 8 de esta Ciudad, siendo la parte ejecutada la herencia yacente y/o herederos legales y desconocidos de D. E. S. M., y ejecutante la acreedora hipotecaria, Kutxabank SA. 2.–Dichas fincas figuren inscritas a favor del citado señor S., en pleno dominio, por título de compra, con carácter privativo, casado en régimen de separación de bienes con Doña M. P. M. N., constando en la escritura de constitución del derecho real de hipoteca, expresamente que no es la vivienda conyugal, aunque en dicha escritura se fija la finca hipotecada, vivienda, como domicilio. No constan otras cargas además del derecho real de hipoteca, ni arrendamientos inscritos. 3.–Se acredita con el correspondiente certificado de defunción, el fallecimiento del titular, ocurrido el 27/12/2013, 4.–No se acredita si falleció testado o intestado, los títulos sucesorios y sus posibles herederos. 5.–No se determina, dada la demanda genérica, con quien se entiende el procedimiento, a quien se han realizado las notificaciones correspondientes, y su vinculación con la herencia, ya que en otro caso sería necesario el nombramiento de administrador judicial. Art 790 y ss L. Enjuiciamiento Civil, cuestión que se reconoce en el mandamiento ampliatorio En dicho mandamiento, y sobre la base de una manifestación de una vecina, se expone que dicho señor titular registral era divorciado y que tenía dos hijas. No obstante el certificado de defunción señala que el estado civil del fallecido es el de casado, contradiciendo esa manifestación. Y en consecuencia, por lo menos aunque no existan descendientes, consta la existencia de un posible heredero, al que no se ha citado, ni entendido con él [sic] el procedimiento. Consta que sobre la base de las manifestaciones de la vecina, se procede a publicar edictos, medio éste, que según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, es un recurso último, tres las averiguaciones fallidas. 6.–Se entiende que el derecho real de hipoteca es similar a una hipoteca inversa de las reguladas en la disposición adicional 1.ª de la L41/2007, de 7/12., ejecutable a partir de los tres meses del fallecimiento del deudor, 7.–El mandamiento de cancelación de cargas carece de firmeza, dado que el decreto se dictó con fecha 10/01/2019, y se expidió el mandamiento con fecha 11/01/2019, existiendo la posibilidad de recurso de reposición por plazo de cinco días hábiles. Art 174 R. Hipotecario. Arts 1, 3, 18, 19, 19 bis, 133, L. Hipotecaria, 161 del R. Hipotecario, y demás concordantes, L. Enjuiciamiento Civil y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 05/07/2006, 27/05/2013, 19/09/2015, 15/11/2016, 26/04/2017, 22/05/2017, 15/02/2018. De conformidad a lo previsto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación de la presente calificación. Donostia-San Sebastián, 14 de Junio de 2019 El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador) Contra dicha calificación (...)» III Contra la anterior nota de calificación, doña M. S. G. interpuso recurso el día 26 de julio de 2019 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones: «Que mediante la presente, y, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y 324 al 328 de la Ley Hipotecaria interpongo recurso frente a la resolución dictada por el Registrador encargado por la que se inadmite la solicitud de inscripción del Decreto de adjudicación a favor de KB en E.H. 376/2017 de J8 de Donostia-San Sebastián. Y ello de conformidad con los siguientes Hechos. Primero.–Que (s.e.u.o.) en fecha 04.06.2016, se presentó documentos emitidos con fecha 22.11.2018 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Donostia-San Sebastián (Testimonio de Decreto de Adjudicación a favor de KB de las fincas n.º 32349/S y 32351/S del R.P. n.º 2, Mandamientos de cancelación y Mandamiento Ampliatorio). Segundo.–Con fecha 14.06.2018 se resolvió por el Registrador suspender el despacho de dicha solicitud por calificación negativa de la misma al haberse observado defectos subsanables en la misma. Tercero.–Los defectos señalados por el Registrador en su resolución son los siguientes, en relación con la validez de la notificación y requerimiento de pago realizados en el proceso: – No se acredita si el titular falleció testado o intestado; los títulos sucesorios y sus posible herederos. – No se determina con quien se entiende el procedimiento. – El mandamiento de cancelación carece de firmeza (se ha solicitado Mandamiento ampliatorio en este sentido al Juzgado). Alegaciones. Primera.–Documentación solicitada por el Registrador. – Que D. J. E. S. M. falleció en San Sebastián el 27.12.2013 en estado de separado de hecho de D.ª M. P. M. N., dejando dos hijas, B. B. y P. S. M. – Que el mismo había otorgado testamento ante el Notario de San Sebastián, D. Gaspar Rodríguez Santos, el 13.12.2013 con el N.º de protocolo 1.454, tras dejar constancia de la separación de hecho reseñada (...) Primera [sic].–Sobre el emplazamiento de la herencia yacente, inscripción del inmueble adjudicado y la capacidad para ser parte y capacidad procesal de la herencia yacente. La resolución recurrida responde a la idea del Registrador de la Propiedad de que no se han efectuado las notificaciones en los términos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para los procedimientos de Ejecución Hipotecaria. El Registrador debe de señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva. No obstante lo anterior, en el caso que nos ocupa las herederas ha renunciado a la herencia y expresamente a la carga que suponía la deuda hipotecaria a favor de Kutxabank por lo que en ningún caso se ha producido indefensión. Por lo que durante la tramitación de la E.H. tanto mi mandante como el Juzgado han sido absolutamente diligentes tanto en la averiguación de la existencia de posibles herederos como en la notificación a los posibles interesados en el proceso dentro de los límites razonables puesto que dicho requisito no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa en el proceso legítimo de reclamación de una deuda garantizada mediante hipoteca. Esta parte quiere insistir en el hecho de que la herencia yacente tiene capacidad para ser parte en cuanto masa patrimonial que carece transitoriamente de titular (art. 6-4.º LEC). En este sentido, no existe impedimento para la admisión de la ejecución hipotecaria dirigida contra la herencia yacente, como ocurre en el presente procedimiento. Según el apartado 4.º del número 1 del artículo 6 de la LEC, se establece que tienen capacidad para ser parte 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. Ello avala la conclusión en relación a la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por ello, la existencia de un patrimonio yacente, no implica falta de legitimación pasiva: el procedimiento se dirige contra el bien hipotecado, y se designa al deudor hipotecario para efectuar el requerimiento de pago, y ese deudor hipotecario es el indicado en el título y, al haber fallecido, su herencia yacente. Obviamente, la herencia yacente se encuentra incardinada en dicho supuesto del artículo 6, por lo que, sí o sí, podrá ser parte en un proceso civil. La parte ejecutante en el procedimiento de ejecución hipotecaria 376/2017, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Donostia-San Sebastián, habiendo tenido conocimiento del fallecimiento del

prestatario y propietario del inmueble hipotecado en garantía de la devolución del préstamo, instó la demanda frente a la herencia yacente o, en caso de ser conocidos, los herederos de éstos. Como es lógico, la entidad acreedora desconocía y desconoce si existen otros herederos distintos a sus hijas que han renunciado a la herencia. Por su parte, el artículo 7.5 LEC establece que las masas patrimoniales o patrimonios separados a que se refiere el número 4.º del apartado 1 del artículo 6 LEC, comparecerán en juicio por medio de quienes, conforme a la ley, las administren. En nuestro caso concreto, desconociendo la existencia o no de herederos del prestatario y propietario del inmueble, se formuló demanda contra la herencia yacente, cabiendo la posibilidad de que, con la notificación de la demanda, el eventual administrador de la misma pudiera comparecer en juicio. Sin embargo, tras practicarse las notificaciones conforme a lo establecido en el Ley de Enjuiciamiento Civil, no compareció nadie en nombre de los eventuales herederos, quienes expresamente habían renunciado a la herencia para evitar la carga que suponía la Hipoteca de Kutxabank. Como se ha acreditado, esta parte cumplió escrupulosamente con los presupuestos legales de notificación de la demanda a los eventuales herederos (herencia yacente), sin que nadie hubiere comparecido en juicio. Esta parte entiende que, efectivamente, en los casos de herencias yacentes, la comparecencia en juicio ha de realizarla el administrador nombrado conforme a la ley. Pero, en todo caso, el nombramiento de dicho administrador no es tarea ni función de la acreedora, sino que serían los propios herederos, en caso de existir y estar interesados, quienes habrían de instar el nombramiento de un administrador. Insistimos, en todo caso, que sólo es preceptiva su intervención a la hora de comparecer en juicio, pero no, como establece el artículo 6.1-4.º LEC, para ser parte de un proceso civil. La Dirección General de los Registros y del Notariado establece para estos casos que en caso de procesos ejecutivos por deudas del causante, siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de éstos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente. En nuestro caso, se ha cumplido con el primero de los presupuestos ya que las herederas han renunciado a la herencia y por ende a ser parte en el procedimiento. En todo caso, entendemos que se ha cumplido con lo establecido por la Dirección General de los Registros y Notariado en casos de procesos ejecutivos por deuda del causante (herencia yacente). La D.G.R.N considera suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia, y en este caso ellas habían renunciado a la herencia. Por tanto, y habida cuenta que ha quedado acreditado que se cumplen y han cumplido todos los presupuestos para la inscripción del Auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, solicito que se revoque la calificación, acordando la inscripción.» IV El registrador de la Propiedad de San Sebastián número 2, don José Francisco Javier Mir Sagardia, emitió informe, en el que, por no haberse acompañado para su calificación la escritura de renuncia de herencia, ni la copia autorizada del testamento, ni el certificado del Registro de Actos de Última Voluntad acreditativo de ser el único o último testamento, ni la declaración de firmeza del mandamiento de cancelación a que alude el recurso, se mantuvo íntegramente la calificación, formando el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General, y advirtiendo expresamente que, conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, no está doña M. S. G. legitimada para interponer recurso, «salvo que actúe en representación de algún legitimado, que no se manifiesta ni acredita, por lo que conforme a dicho artículo y al artículo 68 de la L. 39/2015, se le ha requerido por correo postal, dentro del plazo legal, para que lo manifieste y acredite. En la misma situación se encuentra el que se cita como interesado, D. M. A. B., y al que se le envió el mismo requerimiento por correo electrónico, al figurar el mismo en la presentación del recurso. Se ha recibido por ese mismo medio, copias de poderes otorgados por Neinor Holmes SL –sustitución del poder otorgado por Kutxabank SA, a favor de Neinor Holmes SL– en escritura autorizada el 05/04/2016 por el Notario de Madrid, Sr. De La Esperanza Rodríguez, n.º 1214 de protocolo, a favor de Tecnotramit Gestión SL, y escritura de poder autorizada el 12/12/2018 por la Notaria de Barcelona, Sra. Zulueta, 1821 de protocolo, otorgada Tecnotramit Gestión SL, a favor de una serie de apoderados, cuya listado se acompaña, en el que no figura el Sr. A. B., que figura como interesado en la presentación del recurso ante esa Dirección General. No se acredita el poder otorgado por Kutxabank SA a favor de Neinor Holmes SL». Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio, y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, relativas a la herencia yacente, y de 21 de noviembre de 2017, en cuanto a los documentos no presentados para la calificación en tiempo y forma, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 9, 10 y 20 de julio y 28 de noviembre de 2018 y 17 de enero y 8 de mayo de 2019. 1. El presente expediente tiene por objeto la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento seguido contra la herencia yacente y los desconocidos herederos del titular registral Como cuestión previa, se indica por el registrador recurrido en el informe en defensa de la nota la falta de acreditación de la representación por parte de los recurrentes don M. A. B. y doña M. S. G. Con relación a este extremo, el artículo 325 de la Ley Hipotecaria determina que el recurso podrá ser interpuesto por quien ostente notoriamente la representación del interesado o la acredite de forma auténtica, resultando que la falta de acreditación de la misma se podrá subsanar en el plazo concedido para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requirieran. Y si bien no precisa en qué fase del procedimiento ni por quién se ha de advertir ese defecto formal para su subsanación, esta Dirección General ha señalado que bien cabe entender que es el propio registrador, como impulsor del procedimiento, quien deberá examinar la documentación presentada y, si observare deficiencia, exigir al recurrente la subsanación de la misma, con referencia al plazo para hacerlo, en los términos establecidos por el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, advirtiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición, sin perjuicio de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro Directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto (vid. Resolución de 28 de noviembre de 2018). De la documentación aportada, consta que por el registrador se requirió a la recurrente que acreditara la representación alegada. Sin embargo, no consta que se le hiciera la advertencia expresa de que, de no hacerlo se le tendría por desistido (artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

Administrativo Común de las Administraciones Públicas). 2. En todo caso, este Centro Directivo ha de recordar, una vez más, que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad, de manera que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, 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 procede tomar en consideración manifestaciones recogidas en el escrito de recurso acerca de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados, toda vez que los mismos no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos». 3. Además de lo anterior, y sin perjuicio de lo señalado previamente, esta Dirección General se ve en la obligación de reiterar que es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”. También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función 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. Está 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 la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial 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 aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios». 4. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los

interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye, por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia. En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. Por eso es razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime conveniente (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.). Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la citada Sentencia, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente, aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio. 5. Como resulta de la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. También ha aclarado esta Dirección General, respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en Resolución de 19 de septiembre de 2015. Distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les hubiera hecho en este, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016). 6. En el supuesto de este expediente, del testimonio del decreto de adjudicación y posterior mandamiento presentados y objeto de calificación resulta que el llamamiento es genérico a la herencia yacente y desconocidos herederos del titular registral don E. J. S. M., sin que en el momento de la calificación por parte del registrador conste la forma en que se han producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los ignorados herederos de don E. J. S. M. En consecuencia, el defecto ha de ser confirmado. 7. De igual modo, y en cuanto a la falta de firmeza de la resolución judicial por haber sido dictado el decreto con fecha de 10 de enero de 2019, y expedirse el mandamiento el día 11 de enero de 2019, antes del transcurso del plazo para interponer recurso de reposición por plazo de cinco días hábiles, procede, en virtud de los artículos 1, párrafo tercero, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, este Centro Directivo recuerda que la observancia de las formalidades extrínsecas del documento queda sujeta a la calificación del registrador en virtud del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento de desarrollo, sin perjuicio del respeto a la función jurisdiccional, conforme a lo ya señalado anteriormente. 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, 15 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16826.pdf>

- R. 15-10-2019.- R.P. Valladolid Nº 7.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso se pretendía «cancelar una inscripción en virtud de una instancia privada por la que se alega omisión del trámite de audiencia en el procedimiento judicial que causó la inscripción cuya cancelación se solicita». Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario. R. 15.10.2019 (Particular contra Registro de la

Propiedad de Valladolid-7) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 15 de octubre 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 Valladolid n.º 7, por la que se suspende la solicitud de rectificación de un derecho de uso de una vivienda en virtud de instancia privada. En el recurso interpuesto por don P. P. L. M. y doña M. C. Q. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 7, doña Ana María Crespo Iribas, por la que se suspende la solicitud de rectificación de un derecho de uso de una vivienda en virtud de instancia privada. Hechos I Mediante instancia suscrita por don P. P. L. M. y doña M. C. Q. G., copropietarios en gananciales de la mitad indivisa de una finca, solicitaron la rectificación de la inscripción de un derecho de uso que gravaba la totalidad de la misma, por entender que no debía recaer sobre su participación, que le fue adjudicada libre de cargas en virtud de una inscripción anterior. II Presentada el día 19 de junio de 2019 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento: rectificación. Presentante: don P. P. L. M. Fecha: 24/05/2019. N.º Entrada: 1964. Asiento de presentación: 644. Diario: 201. Hechos: El día 19 de junio de 2019 fue presentado en este Registro de la Propiedad escrito por el que se solicita “rectificar la modificación operada en la inscripción registral del inmueble indicado en este documento”. Fundamentos de Derecho: Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, estén bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.” Artículo 83 de la Ley Hipotecaria: “Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho”. Y conforme al Principio Hipotecario de legitimación registral. En base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho se suspende la inscripción solicitada por el siguiente defecto. “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”. Artículo 1-párrafo tercero de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Valladolid a ocho de julio de dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) fdo. Ana María Crespo Iribas». III Contra la anterior nota de calificación, don P. P. L. M. y doña M. C. Q. G. interpusieron recurso el día 22 de julio de 2019 mediante escrito en el que, resumidamente, alegaban que, al haberse inscrito una carga que afecta directamente a la mitad de su dominio, cuando menos debieron haber sido notificados para poder adoptar la postura que a su derecho conviniera. Por lo expuesto, solicitaban se tuviese por presentado el escrito y, en su virtud, interpuesto recurso frente a la resolución de 8 de julio de 2019 de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 7, interesando la revocación de la misma en el sentido de ordenar la reposición de las actuaciones, máxime cuando la inscripción estaba amparada por una resolución judicial en la que no fueron parte. IV Con fecha 5 de agosto de 2019, la registradora de la Propiedad se mantuvo en su calificación negativa, emitió informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar, a los efectos del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que junto al recurso se habían presentado dos documentos que no fueron aportados junto al escrito que motivó la calificación recurrida (sentencia dictada por el magistrado-juez, don Ignacio Martín Verona, el día 3 de mayo de 2019 en los autos procedimiento ordinario número 1004/2018 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Valladolid, y auto dictado por dicho magistrado-juez el día 21 de mayo de 2019 en los referidos autos). Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 33, 40, 66, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 2005, 31 de enero de 2006, 19 de julio de 2010 y 5 de octubre de 2016. 1. La cuestión a resolver en el presente recurso es la de si se puede cancelar una inscripción en virtud de una instancia privada por la que se alega omisión del trámite de audiencia en el procedimiento judicial que causó la inscripción cuya cancelación se solicita. La registradora, en su nota de calificación, deniega la cancelación solicitada. 2. La respuesta debe ser negativa. Como señala la registradora en su nota, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», entre otras muchas) que tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. artículos 1, 38, 40, 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24). 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, 15 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16827.pdf>

- R. 15-10-2019.- R.P. Cangas.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: SOLO PROCEDE POR CADUCIDAD CONVENCIONAL CUANDO EL PLAZO PACTADO SE REFIERE AL DERECHO REAL DE HIPOTECA.** Se trata de «una instancia mediante la cual se solicita, conforme al art. 82.5 LH, la cancelación de una hipoteca constituida en garantía de una deuda originada por los honorarios profesionales de una abogada, basándose en que la acción para reclamar el cobro de honorarios de los abogados prescribe a los tres años; en la parte expositiva de la escritura de hipoteca se expresa que ‘el vencimiento de la hipoteca será el día ..., fecha en que deberá abonarse el total de la deuda’». La Dirección reitera la doctrina anterior, en el sentido de que la cancelación convencional automática «sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si 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 en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca»; y en este caso, «del análisis de las cláusulas del contrato referentes a esta materia, resulta evidente que el plazo de duración pactado es un plazo que afecta únicamente al vencimiento de la obligación garantizada»; y añade que «no es aplicable en el presente caso el plazo de prescripción de tres años del art. 1967 C.c. que señala la recurrente, ya que según resulta del art. 82.5 LH, para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía». R. 15.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cangas) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 15 de octubre 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 Cangas, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia. En el recurso interpuesto por doña R. A. M. O., en nombre y representación de la comunidad de herederos de don E. M. Y., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cangas, doña Francisca Núñez Núñez, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia. Hechos I Mediante instancia, suscrita el día 23 de mayo de 2019 por doña R. A. M. O., se solicitó la cancelación de la inscripción de hipoteca constituida en garantía de una deuda que grava una finca registral, constituida a favor de doña C. T. C. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cangas, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos. 1.º- El día veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve fue presentada en este Registro, asiento 1.062 del Tomo 43 del Libro Diario, una instancia suscrita por doña R. A. M. O., actuando en nombre y representación de la comunidad de herederos de su padre fallecido, don E. M. Y. A efectos de acreditar dicha condición se aporta fotocopia del testamento y de los certificados de defunción y de últimas voluntades del citado don E. M. Y. 2.º- En dicha instancia, doña R. A. M. O. solicita que, con arreglo a lo previsto en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, se cancele el derecho real de hipoteca constituido sobre la finca 13.902 de Bueu a favor de la letrada doña C. T. C. en garantía del pago de la deuda por importe de treinta y seis mil euros originada por la intervención profesional de la referida letrada, basándose en que la acción para reclamar el cobro de honorarios de los abogados prescribe a los tres años. 3.º- La finca 13.902 de Bueu, inscrita a favor de don E. M. Y., se encuentra gravada con la hipoteca de su inscripción segunda, practicada a favor de doña C. T. C. en garantía de la deuda que con la misma tenía el hipotecante como consecuencia de honorarios profesionales por importe de treinta y seis mil euros. Según la cláusula segunda de la misma “el vencimiento de la hipoteca será el día 13 de junio de 2015, fecha en que deberá abonarse el total de la deuda”. La referida inscripción segunda fue practicada el 15 de marzo de 2016 en virtud de escritura autorizada el 13 de junio de 2013 por el notario de A Coruña, don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, protocolo 1.216. Posteriormente, la citada doña C. T. C., según consta en la inscripción tercera de la citada finca 13.902, a medio de escritura autorizada el 13 de marzo de 2017 por el citado notario de A Coruña, número 517 de su protocolo, cedió el derecho de crédito garantizado con dicha hipoteca a don J. L. V. V. Fundamentos de Derecho. Artículo 1964 del Código Civil; artículos 3, 14, 79, 82, 104, 105 y 128 de la Ley Hipotecaria; 174 a 177 del Reglamento Hipotecario; sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2007 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011, 2 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de enero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 21 de octubre de 2016, 30 de julio de 2018 de 2018, 6 de febrero de 2019, así como las disposiciones legales, pronunciamientos judiciales y resoluciones citadas en las mismas. Considerando que la cancelación debe ser solicitada por el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, y si bien este requisito ha sido interpretado en el sentido de poder ser practicada a instancia de quien acredite ser heredero de titular registral, este ha de acreditar dicha circunstancia aportando copia auténtica del testamento, certificados de defunción y de últimas voluntades, o, en ausencia de dicho testamento, acta de declaración de herederos abintestato. Artículos 3 y 14 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de septiembre de 2011 y 6 de febrero de 2019, entre otras. Considerando los artículos 104 y 105 de la Ley Hipotecaria, constituida hipoteca en garantía del cumplimiento de una obligación, además de la acción personal para la reclamación del mismo –que tendrá su plazo de prescripción propio, ajeno a la calificación registral– surge una acción real –la acción real hipotecaria– cuyo plazo de prescripción es de 20 años, según lo establecido el artículo 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria. Tal y como se reconoce en la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2007 el crédito hipotecario no es un crédito ordinario, el que esté subsumido en un derecho real de hipoteca es fundamental y hace que sea tratado jurídicamente de manera distinta, de tal forma que con independencia de la acción personal nacida del crédito, existe una acción real nacida de la hipoteca que prescribe a los 20 años. Considerando que, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación 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. Considerando que no resulta 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, y ello porque doctrina reiterada de la Dirección General la cancelación convencional automática solo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida 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 en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate. Calificación. Se suspende la inscripción del precedente documento: a) por no haber acreditado debidamente doña R. A. M. O., quien suscribe la instancia que se califica como heredera del titular registral, don E. M. Y., su condición de heredera, por no poder considerarse documentación auténtica las fotocopias aportadas al efecto, siendo necesario acompañar los originales de los certificados de defunción y de últimas voluntades y copia auténtica del testamento del citado don E. M. Y.; y b) por no haber transcurrido el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria, más el adicional de un año previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, ello sin perjuicio de la posibilidad de cancelación en virtud de escritura pública o sentencia judicial. Contra esta calificación (...) Cangas, a 14 de junio de 2019.–La registradora Francisca Núñez Núñez (firma

ilegible).» III Contra la anterior nota de calificación, doña R. A. M. O., en nombre y representación de la comunidad de herederos de don E. M. Y., interpuso recurso el día 19 de julio de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente: «Hechos y fundamentos. Primero.–(...) Segundo.–La nota de calificación impugnada infringe un principio básico de nuestro sistema registral, que es el de que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad son susceptibles de cancelación si se da el supuesto de hecho previsto en la norma específica que, en el presente caso, es el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Respecto a la documentación aportada, hemos de señalar que la dicente actúa no como heredera de su padre fallecido, sino como representante de la Comunidad de Herederos del mismo. Hecho que, esta parte considera, se ha acreditado con la documentación aportada con la solicitud. No obstante, para el supuesto de que el problema de la denegación de la inscripción residiese en la obligación o necesidad de aportar la documentación original respecto de la aportada, ello no puede fundamentar una denegación de la inscripción per se; sino, en su caso, debería haberse realizado a la dicente un previo requerimiento documental para su aportación y, con ello, poder subsanar el defecto de la solicitud inicial, ex. artículo 73 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, Ley 39/2015 de 1 de octubre. Con el presente escrito se acompañan, tal como se reseñó ut supra, los referidos documentos originales y copias autenticadas. Tercero.–Respecto al segundo argumento o fundamento de la denegación, es de hacer constar que la petición de cancelación realizada en su día por la dicente, se fundamenta en el contenido del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, por cuanto la obligación principal, garantizada con la hipoteca, ha prescrito y, por tanto, su cumplimiento no es ya exigible. Se hace constar en la resolución que se recurre que no ha transcurrido el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria, más el adicional de un año previsto en el artículo 82 de la referida Ley Hipotecaria. Esta parte considera que la alegación y fundamento de la petición realizada por la dicente no se basa en la prescripción de la acción hipotecaria –como erróneamente se indica en la resolución recurrida–, sino en la prescripción de la obligación principal que se encuentra garantizada por la hipoteca. Obviamente, desapareciendo la exigibilidad del cumplimiento de la obligación principal, la carga hipotecaria constituida e inscrita como garantía de cumplimiento de la referida obligación principal, decae y carece de sentido. Se dice en la resolución recurrida que la cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si 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 en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate. De la lectura de la documentación aportada y de la escritura notarial inicial de reconocimiento de deuda, es evidente que estamos ante una deuda originada por la intervención de la acreedora como letrada en las diferentes actuaciones judiciales en las que fue parte el deudor. En consecuencia, (y es algo que no se discute pues en la misma escritura notarial de reconocimiento de deuda se hace constar el origen de tales deudas), son deudas que, según lo establecido en el artículo 1.967-1.º del Código Civil, tienen un plazo de prescripción de tres años (3). Veamos por tanto los elementos que acreditan que estamos ante la extinción nítida y manifiesta de un derecho: – El origen de la deuda se encuentra en la intervención por parte de la acreedora, como letrada del deudor, correspondiendo, por tanto, la deuda a los honorarios devengados por la acreedora en los diferentes procedimientos judiciales ya especificados en dicho documento notarial. – Como consecuencia de ello, el plazo de prescripción para el pago de la mencionada deuda es de tres años (3) – La Escritura notarial de reconocimiento de deuda es de fecha 13 de junio de 2013. – En dicha escritura notarial se concede al deudor un plazo de dos años (2) para liquidar definitivamente el importe de la deuda reconocida. Plazo convencional mutuamente aceptado por ambas partes. – En consecuencia, el deudor tenía hasta el 13 de junio de 2015 para hacer frente al pago de la deuda por importe de 36.000 Euros. – A partir de esa fecha, comienza el cómputo de la prescripción por tres años (3), por lo que el plazo máximo para la reclamación judicial contra el deudor finalizaba el 13 de junio de 2018. – En fecha 16 de enero de 2016 fallece el deudor, dejando como herederas a la dicente y a su hermana B. M. O. – La herencia del deudor aún no ha sido aceptada por ambas herederas, actuando la dicente como representante de la Comunidad de Herederos de la misma mientras la herencia no se acepte, se divida y se distribuya entre las herederas. – En fecha 13 de marzo de 2017, la acreedora otorgó mediante Escritura Notarial una cesión del referido crédito a un tercero, D. J. L. V. V. – En fecha 14 de septiembre de 2017, el nuevo acreedor subrogante interpuso demanda de ejecución de títulos no judiciales contra la dicente. Demanda que fue desestimada, con expresa imposición de costas a dicho demandante, por haberse interpuesto contra la dicente y no contra la Comunidad de Herederos del causante fallecido. – Desde el reconocimiento notarial de deuda de fecha 13 de junio de 2013 hasta la actualidad, ni la acreedora inicial ni el acreedor subrogante han realizado actuaciones que pudiesen interrumpir el plazo de prescripción de los tres años (3) previsto en el artículo 1.967-1.º del Código Civil, pues no han enviado ni cartas ni burofax ni tampoco han interpuesto reclamación judicial alguna contra el deudor fallecido ni contra la Comunidad de Herederos del mismo. – En consecuencia, la obligación principal consistente en el pago de la cantidad de 36.000 Euros ya no es exigible por estar prescrita, al no haberse reclamado su pago correctamente en tiempo y forma legales. – La inexigibilidad del cumplimiento de la obligación principal hace innecesario el mantenimiento de la garantía hipotecaria constituida en su día para garantizar el cobro de dicha deuda y, por ende, hace innecesario el mantenimiento de dicha carga o gravamen y su inscripción en el registro; ocasionando su mantenimiento graves consecuencias e importantes perjuicios a la Comunidad de Herederos, titular registral 'mortis causa' del inmueble sobre el que se ha constituido en su día la mencionada carga registral. Cuarto.–Por tanto, quedando acreditada la realidad de la inexigibilidad de la obligación principal garantizada con la carga o gravamen hipotecario, y no habiéndose preterido a terceros que, además no pueden ampararse en la condición de terceros hipotecarios, solicito que se revoque la nota de calificación negativa, acordando que se proceda a la cancelación de los asientos.» IV La registradora suscribió informe el día 29 de julio de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1280 y siguientes, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 79, 82, 326 de la Ley Hipotecaria; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 174 a 177 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 2 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de enero 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 14 de noviembre de 2016, 14 de diciembre de 2017 y 21 de mayo y 31 de julio de 2018. 1. En el supuesto al que se refiere este expediente, se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia mediante la cual se solicita, conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de una hipoteca constituida en garantía de una deuda por importe de 36.000 euros originada por los honorarios profesionales de la abogada doña C. T. C.,

basándose en que la acción para reclamar el cobro de honorarios de los abogados prescribe a los tres años. En la parte expositiva de la escritura de hipoteca se expresa que «el vencimiento de la hipoteca será el día 13 de junio de 2015, fecha en que deberá abonarse el total de la deuda». La registradora suspende la inscripción del documento: a) por no haberse acreditado debidamente, quien suscribe la instancia que se califica, como heredera del titular registral, al no poderse considerar documentación auténtica las fotocopias aportadas al efecto, siendo necesario acompañar los originales de los certificados de defunción y de últimas voluntades y copia auténtica del testamento, y b) por no haber transcurrido el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria, más el adicional de un año previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, ello sin perjuicio de la posibilidad de cancelación en virtud de escritura pública o sentencia judicial. 2. En relación con el primero de los defectos, es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, 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. La recurrente acompaña al escrito del recurso una serie de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por la registradora para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. Esta doctrina se ha visto recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos». El primer defecto debe ser confirmado en los términos expresados. 3. En cuanto al segundo de los defectos, y según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, pues en tal caso la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. Ahora bien, no siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca (y en este caso una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél -vid. la Resolución de 17 octubre 1994-). 4. Si se tratara de la caducidad convencional del mismo 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 sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si 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 en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate. 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 210.1.8.ª 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 de 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). 5. En el presente supuesto, como se ha indicado anteriormente, del análisis de las cláusulas del contrato referentes a esta materia, resulta evidente que el plazo de duración pactado es un plazo que afecta únicamente al vencimiento de la obligación garantizada. No es aplicable en el presente caso el plazo de prescripción de tres años del artículo 1967 del Código Civil que señala la recurrente, ya que según resulta del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o, en su caso, 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, a lo 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. Es decir, en el caso de la inscripción del derecho real de hipoteca la caducidad del asiento tendrá lugar a los veintidós años: los veinte de la prescripción de la acción hipotecaria (artículo 128 de la Ley Hipotecaria) más el año añadido por el citado párrafo del artículo 82 (vid. Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). En consecuencia, en el presente supuesto, y a la

vista de los datos obrantes en el expediente, debe entenderse que no concurre el presupuesto temporal de la caducidad solicitada o extinción legal por no haber transcurrido dicho plazo de veintiún años. 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, 15 de octubre de 2019.-El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16828.pdf>

- R. 15-10-2019.- R.P. A Pobra de Trives.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. EXCESO DE CABIDA: NO PUEDE ENCUBRIR OTRAS OPERACIONES REGISTRALES. ASIENTO DE PRESENTACIÓN; LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN COMPRENDE TODOS LOS ACTOS DEL DOCUMENTO.** Rectificadas en una escritura las superficies de dos fincas, el registrador suspende la inscripción: en cuanto a la primera, por suponer la rectificación un aumento de cabida de un 660% aproximadamente y una notable rectificación de linderos; en cuanto a la segunda, por estimar necesaria la solicitud de inscripción parcial del documento. La Dirección considera fundadas las dudas respecto a la primera finca. Y respecto a la segunda, conforme al art. 425 RH, «si el registrador ha apreciado defectos en cuanto a una de las fincas objeto del documento, pero no en cuanto a la otra, debe proceder a su despacho en cuanto a ésta última sin requerir solicitud expresa de inscripción parcial al respecto». R. 15.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Pobra de Trives) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 15 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de A Pobra de Trives, por la que suspende la inscripción de la rectificación de cabida y linderos de dos fincas que constan inmatriculadas en el año 2007. En el recurso interpuesto por doña E. Q. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de A Pobra de Trives, don Cayetano Prada González, por la que suspende la inscripción de la rectificación de cabida y linderos de dos fincas que constan inmatriculadas en el año 2007. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 27 de julio de 2018 por el notario de Madrid, don Pedro Luis Gutiérrez Moreno, con el número 1.894 de protocolo, se autorizó la subsanación de otra anterior, a fin de rectificar los linderos y la superficie de las descripciones de dos fincas que fueron inmatriculadas en el año 2007. En la misma escritura el notario advertía a los otorgantes la necesidad de tramitar el oportuno expediente de rectificación regulado en los artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de A Pobra de Trives, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Objeto: Calificación negativa escritura pública. Calificada de acuerdo al art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento de la escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Pedro L. Gutiérrez Moreno, el día veintisiete de Julio de dos mil dieciocho, con el número 1.894 de protocolo que, en unión de escrito firmado por Doña E. Q. B., fue presentada el 14 de mayo de 2019, causando el asiento 1.029 del Diario 22, no han sido practicadas las operaciones solicitadas por los siguientes Hechos. En dicha escritura se autoriza la subsanación de otra autorizada por el notario de Santiago de Compostela, Don José Manuel Amigo Vázquez, el día 8 de septiembre de 2017, protocolo 2.306, en la que los otorgantes vendieron y compraron respectivamente las fincas 2.895 y 2.896, CRU: 32008000084289 y 32008000084296, respectivamente, del término municipal de A Teixeira, pertenecientes a la demarcación de este Registro de la Propiedad. Las fincas se inmatricularon el día 19 de septiembre de 2007, con las superficies de sesenta y ocho metros cuadrados la casa, edificada sobre un solar de sesenta y nueve metros cuadrados, en cuanto a la finca 2.895; y de mil seiscientos diecisiete metros cuadrados, la finca 2.896 constando en los folios las mismas referencias catastrales que ahora se incorporan a la escritura calificada. Consultada la situación tabular de las fincas resulta que ambas fincas, según la inscripción segunda practicada el 9 de octubre de 2017, constan inscritas a favor de Doña E. Q. B. con las descripciones que constan en el exponendo I de la escritura calificada y se pretende rectificar la descripción de las mismas tanto en cuanto a linderos como superficie del modo que consta en el exponendo II incorporándose certificaciones catastrales descriptivas y gráficas coincidentes con las nuevas descripciones. Es de resaltar que en la misma escritura se advierte a los otorgantes la necesidad de tramitar el oportuno expediente de rectificación regulado en los artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria. No puede accederse a lo solicitado en cuanto a la finca número 2.895 ya que existe una diferencia de superficie de 458 metros cuadrados, lo que supone un aumento de cabida de un 660% aproximadamente y una rectificación de linderos en tanto en cuanto que consta en el Registro que linda por el oeste con camino y ahora se dice que linda con camino por el norte lindando ahora por el oeste con la parcela 6 del polígono 71 y antes con camino existiendo por tanto dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca. Respecto de la finca número 2.896 sí es posible practicar la rectificación por no albergar dudas en cuanto a su identidad siendo precisa una solicitud expresa de inscripción parcial. Fundamentos de Derecho. Considerando, como ha sostenido la Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples Resoluciones, entre otras, en una de 19 de Noviembre de 1998, que sólo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados (así Resolución de 28 de agosto de 2013). Considerando que en este caso concreto, dado que la finca se inmatriculó con arreglo a la misma referencia catastral que ahora se incorpora a la escritura, y visto el concepto del exceso de cabida, existen dudas de la identidad de la finca en cuanto a la nueva superficie y configuración. Considerando que consultados los antecedentes catastrales de la finca consta que desde el año 1998 a 2008 aparece la parcela catastral con una superficie de 69 metros cuadrados como así consta inmatriculada (certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 6 de noviembre de 2006 expedida por la gerencia catastral de esta provincia e incorporada a la escritura en virtud de la cual se inmatriculó) y que desde el año 2008 se alteró la superficie catastral pasando a una superficie de 527 metros cuadrados. Considerando que, de acuerdo a los artículos 1.3, 20, 38, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria, los asientos registrales se presumen exactos y los derechos inscritos pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y que la concordancia del Registro con la realidad jurídica extrarregistral puede llevarse a cabo mediante los procedimientos registrales adecuados Considerando que, recientemente, en un caso de rectificación de superficie mediante el procedimiento del art. 201 de la Ley Hipotecaria por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 16 de enero de 2019 se resolvió que están justificadas las objeciones del registrador

(expuestas al expedir la certificación) si están fundadas en la gran desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende registrar; la desaparición de un lindero fijo de la descripción de la finca; y, en fin, el análisis de los históricos administrativo y registral de la finca. Considerando pues que hay una discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral (art. 198 de la Ley Hipotecaria) y que no es admisible la mera rectificación de la superficie en virtud de la escritura calificada ni lo sería tampoco en virtud de los procedimientos de rectificación de superficie previstos y regulados en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria. Considerando entonces que, al no ser admisibles los procedimientos de rectificación de superficie y exceso de cabida a un caso como el presente en el que hay dudas razonables de la identidad de la finca, lo procedente es inmatricular la superficie no inscrita mediante los procedimientos registrales vigentes aplicables que no son otros que los contenidos en los artículos 203, 204 y 205 de la Ley Hipotecaria. Considerando igualmente que el ordenamiento jurídico español es netamente causal y todo negocio jurídico ha de tener y expresar su causa (art. 1.277 del Código civil) el procedimiento adecuado para la concordancia registral y extrarregistral es la inmatriculación de la superficie no inscrita mediante el oportuno negocio jurídico (art. 1261 y ss. Del Código civil) sujetándose a los procedimientos registrales mencionados y todo ello sin perjuicio que la parcela haya experimentado mutaciones catastrales las cuales obviamente se rigen por sus propios procedimientos. Por todo lo cual suspendo las operaciones solicitadas por los anteriores hechos y fundamentos de derecho pudiendo subsanarse en cuanto a la finca 2895 mediante la oportuna inmatriculación de superficie no inscrita y respecto de la finca 2896 solicitando la inscripción parcial del documento. Contra esta calificación (...) Puebla de Trives, a 30 de mayo de 2019 Fdo. Cayetano Prada González. Registrador de la Propiedad Interino de Pobra de Trives». III Contra la anterior nota de calificación, doña E. Q. B., interpuso recurso el día 22 de julio de 2019 mediante escrito en los siguientes términos: «Hechos. Primero.–(...) Segundo.–En lo que hace a la finca número 2.895, entiende el registrador (según recoge en el apartado hechos, párrafo penúltimo), que: “no puede accederse a lo solicitado en cuanto a la finca número 2.895 ya que existe una diferencia de superficie de 458 metros cuadrados, lo que supone un aumento de cabida de un 660% aproximadamente y una rectificación de linderos en tanto en cuanto que consta en el Registro que linda por el oeste con camino y ahora se dice que linda con camino por el norte lindando ahora por el oeste con la parcela 6 del polígono 71 y antes con camino existiendo por tanto dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca.” Esta parte no alcanza a entender la conclusión a la que llega el Registrador que está basada exclusivamente en el porcentaje de exceso de cabida, sin atender en absoluto a los hechos y evidencias que se han puesto de relieve en el escrito de esta parte de fecha 5 de noviembre de 2018. Así, nos vemos en la obligación de reiterar nuestra postura y reafirmarla a través de los siguientes extremos indiscutibles: 1. Las actuales dimensiones y cartografía de Catastro: a) Los propietarios que han transmitido la propiedad en 2017, por la que se declara explícitamente que en la transmisión la realidad física corresponde con la descripción y cartografías catastrales (...) b) La propietaria precedente (Dña. J. P. P.) que transmitió la propiedad en diciembre de 2006 (...) c) Hago notar además que éstas son las dos únicas transmisiones que han sido objeto de escritura pública y de inscripción en Registro. Por tanto, en ambas transmisiones se ha reconocido que la parcela vendida corresponde a la de Catastro dimensionada en 527 m² y que la realidad física corresponde a la realidad actualmente reflejada por Catastro. d) (...) “Antecedentes en Catastro de un inmueble”, que ha sido extraído de Catastro. Se puede ver que las dimensiones de 527 m² de parcela corresponden a una “valoración colectiva urbana (revisión)” que refleja la primerísima vez en la que se hace una delimitación y cartografía de cada una de las propiedades del núcleo urbano (...) en A Abeleda. Esta primera delimitación específica de la propiedad aparece al mismo tiempo que las correspondientes a las propiedades colindantes (“valoración colectiva urbana” de febrero 2008). Esto significa que, según el procedimiento administrativo de aplicación, estas primeras delimitaciones y descripciones catastrales fueron comunicadas a los propietarios, sin que se produjera ninguna reclamación por parte de ninguno de los titulares colindantes ni en los plazos establecidos ni en los 11 años posteriores. e) Lo que ha sido expuesto en los dos puntos anteriores queda reflejado en la certificación catastral de fecha 6 de noviembre de 2006, que acompañó a la escritura pública del 11 de diciembre del 2006 (...) debiendo resaltar que consta al pie de página que “no existen colindantes”, lo cual refleja que la división de parcelas no estaba aún hecha por Catastro y que se formalizó en febrero 2008 para todos los propietarios. f) La dimensión de 68 m² que aparece en escritura proviene de una serie de errores administrativos que se han ido trasladando de escritura pública en escritura pública. En detalle: – La primera escritura pública se hizo en diciembre 2006. La parcela con vivienda que se vendía era C/ (...) Al no haber otro documento oficial de referencia para las dimensiones salvo las catastrales, notaría decide reflejar la dimensión de Catastro (69 m² de parcela). Pero en ese momento (anterior al expediente de febrero 2008) los datos de Catastro no sólo son incorrectos e incompletos, sino también incoherentes. En efecto: – En primer lugar: Catastro no había establecido la cartografía y las delimitaciones de ninguna de las fincas del núcleo urbano. – En relación con esta propiedad que nos ocupa, el documento número 6 muestra que de la construcción aparece detallada sólo la planta superior “planta 01” (como si ésta estuviera suspendida en el aire) y con medidas incorrectas. – Después del expediente de febrero 2008 en el que Catastro delimita las parcelas del núcleo urbano por primera vez, se corrige esta información para reflejar por primera vez la planta inferior de la vivienda de 154 m² (...). – Aun así, sigue existiendo error en las mediciones de Catastro porque la superficie de la planta superior coincide históricamente con la de la planta inferior a excepción de un balcón. Con la dimensión de la construcción de 337 m² que aparecen en Catastro actualmente se reflejó finalmente en 2017, indicando que la fecha efectiva de este valor era el 25 de agosto de 2008 (...) 2. Esta casa con las dimensiones y configuración que figuran en Catastro actualmente fue rehabilitada completamente y ha estado ocupada durante al menos los últimos 9 años sin que ningún colindante haya reclamado nunca otros límites diferentes a los existentes en la actualidad (los mismos que los de Catastro). 3. En cuanto a colindantes actuales hago saber que la que suscribe también propietaria de las propiedades al sur y al oeste de la finca en cuestión. Al este la finca está delimitada por un elemento arquitectural fijo (muro de más de 3 metros de alto muy antiguo en piedra) y esta delimitación corresponde con los límites establecidos por Catastro. 4. La finca objeto de este escrito, es conocida por los vecinos históricamente como la (...) coincidiendo con la realidad física actual. No ha sufrido nunca variaciones en los muros que delimitan la construcción ni de la planta superior ni de la planta inferior ni en elementos de acceso fijos (escaleras en piedra). La parcela de 527 m² está cercada con elementos fijos históricos (muros de piedra) y por camino público. La finca fue modificada en Catastro en dos ocasiones, en fecha 18 de febrero de 2008 y en fecha 25 de agosto del mismo año, para reflejar la realidad física de la misma. Si bien es cierto que el organismo que prevalece es el Registro, el Catastro sirve, como mínimo, para indicar indicios, por lo que se debería realizar una medición de la finca para comprobar que el error existe y proceder a subsanarlo en vez de, directamente, dictar calificación negativa (...) Segundo [sic].–Respecto de la finca número 2.896, el registrador indica (último párrafo de los hechos), que “sí es posible practicar la rectificación, por no albergar dudas en cuanto a su identidad, siendo precisa una solicitud expresa de inscripción parcial.” Así pues, el registrador acepta los

argumentos vertidos por la solicitante en su escrito presentado el 5 de noviembre de 2018, causando asiento 1.029 del Diario 22, no obstante, no procede a la rectificación, emplazando a la solicitante a realizar una solicitud expresa de inscripción parcial; obviando el principio de rogación que ampara a la que suscribe. Por ende, debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, “presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia”. Como ya ha indicado la DGRN, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Por ello, en coherencia con lo anterior, los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento prevén que en caso de calificación negativa parcial del documento presentado, el registrador debe notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito (cfr. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006 y 12 de enero de 2012). 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 antes transcrito), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido. Así, no es necesario, como indica el Registrado [sic] que se proceda a presentar una solicitud expresa de inscripción parcial, pues hacerlo sería una redundancia, cuando ya se ha interesado en el escrito que ha dado lugar a la presente calificación negativa. Tercero.–Subsidiariamente, para el caso de que no se entienda viable el presente cauce de solicitud de rectificación de la cabida de la finca para alcanzar el objetivo pretendido por la que suscribe, se estime que es de aplicación en todo caso, el procedimiento indicado en los artículos 199 y 201.1 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria. A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho – Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Artículo 18: (...). Artículo 199: (...). Artículo 201: (...). – Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado: Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de septiembre y 13 de octubre de 2009, tratan precisamente la cuestión de duda sobre la realidad de la modificación solicitada, señalando que tales criterios sobre dudas no deben aplicarse de modo mecánico y sin atender las circunstancias particulares de cada caso, como se desprende en el presente caso y hemos dejado claro en los antecedentes de hecho. Así, por ejemplo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 2012, considera que no es suficiente por sí sola para sustentar duda de identidad la única alegación de desproporción en las superficies (entre la que figura inscrita y la que se pretende inscribir). Por todo ello, Solicito se tenga por presentado este escrito junto con sus documentos, lo admita y tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa de escritura pública de fecha 30 de mayo de 2019, e [sic] su virtud de proceda a: – Respecto de la finca 2.895, proceder a acceder a lo peticionado, rectificando la cabida para que la misma se corresponda con la realidad física y con la realidad documental que obra en el Catastro, de manera que coincida también con la realidad documental del Registro. – Respecto de la finca 2.896, proceder a acceder a lo peticionado, rectificando de oficio la cabida, dado que nada obsta para que se lleve a término, según se desprende de la propia calificación negativa, así como en aplicación del principio de rogación. Subsidiariamente, para el caso de entender que no procede la/s petición/es anteriormente interesadas, se acceda a estimar que el procedimiento adecuado para llevar a término lo interesado es el expediente para rectificar la superficie de las fincas previsto en el artículo 199 en relación con el 201.1 y 203 de la Ley Hipotecaria.» IV Mediante escrito, de fecha 6 de agosto de 2019, el registrador se ratificó en su calificación, emitió informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que el notario autorizante del título calificado, tras haber sido debidamente notificado del recurso interpuesto, no había realizado alegaciones. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 2019 y las en ella citadas. 1. En el año 2007 se inmatriculó la finca 2.895 del término municipal de A Teixeira con una superficie de 69 metros cuadrados de suelo con determinada edificación en su interior, y la finca 2.896, de igual término con una superficie de 1.617 metros cuadrados de suelo, todo ello según sendas certificaciones catastrales coincidentes con las superficies de las respectivas fincas. En escritura del año 2018 se rectifican las superficies de ambas fincas, señalando que la finca 2.895 en realidad y según el Catastro actual mide 527 metros cuadrados de suelo, con determinadas edificaciones, y que la finca 2.896 mide en realidad y según el Catastro actual 1.692 metros cuadrados. El registrador en cuanto a la primera finca, la registral 2.895, suspende la inscripción de la rectificación pretendida porque «existe una diferencia de superficie de 458 metros cuadrados, lo que supone un aumento de cabida de un 660% aproximadamente y una rectificación de linderos en tanto en cuanto que consta en el Registro que linda por el oeste con camino y ahora se dice que linda con camino por el norte lindando ahora por el oeste con la parcela 6 del polígono 71 y antes con camino existiendo por tanto dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca». Y señala que «al no ser admisibles los procedimientos de rectificación de superficie y exceso de cabida a un caso como el presente en el que hay dudas razonables de la identidad de la finca, lo procedente es inmatricular la superficie no inscrita». Respecto de la finca número 2.896 señala que «sí es posible practicar la rectificación por no albergar dudas en cuanto a su identidad siendo precisa una solicitud expresa de inscripción parcial». La interesada y recurrente alega, en esencia, en cuanto a la primera finca, que la superficie que se hizo constar en la escritura con la que se inmatriculó la finca proviene de una serie de errores que luego se han rectificado en el Catastro, y que «si bien es cierto que el organismo que prevalece es el Registro, el Catastro sirve, como mínimo, para indicar indicios, por lo que se debería realizar una medición de la finca para comprobar que el error existe y proceder a subsanarlo en vez de, directamente, dictar calificación negativa». Y subsidiariamente, «para el caso de que no se entienda viable el presente cauce de solicitud de rectificación de la cabida de la finca para alcanzar el objetivo pretendido (...) se estime que es de aplicación en todo caso, el procedimiento indicado en los artículos 199 y 201.1 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria». Respecto de la segunda finca, alega que «no es necesario, como indica el Registrado [sic] que se proceda a presentar una solicitud expresa de inscripción parcial pues hacerlo sería una redundancia, cuando ya se ha interesado en el escrito que ha dado lugar a la presente calificación negativa». 2. Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, (véase, por ejemplo, las Resoluciones de 26 de junio de 2019 y las en ella citadas) considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la

correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro: «Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: “a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente”. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado». En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015, 21 de abril de 2016, y 26 de junio de 2019, entre otras). En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca. A ello cabe añadir la magnitud del exceso conjuntamente con la alteración de linderos fijos. En efecto, la finca 2.895 consta inmatriculada con una determinada ubicación, delimitación y superficie catastral de 69 metros cuadrados, y el hecho de que posteriormente, por las razones que fueran y conforme a la normativa catastral, el Catastro haya modificado la delimitación y superficie catastral de un determinado inmueble catastral para aumentarla hasta llegar a los 527 metros cuadrados actuales, lo que pone de manifiesto es que se han incorporado a un determinado inmueble catastral con una determinada referencia catastral, porciones de territorio adyacentes que antes no estaban incluidos en dicho inmueble catastral. Pero ello no permite rectificar la delimitación y superficie de la finca registral que fue inmatriculada, porque existe, no solo duda fundada, sino certeza plena, de que, como señalada la doctrina de este Centro Directivo antes citada, «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». Por tanto, el recurso en este punto ha de ser desestimado, tanto en su pretensión principal de que se procediera sin más a inscribir la rectificación pretendida sin tramitación de procedimiento alguno, como en su pretensión subsidiaria de que se declarara la admisibilidad a estos efectos de los procedimientos del artículo 199 o del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, pues, como ha señalado repetidamente este Centro Directivo tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca en los términos expresados. 3. En cuanto a la otra finca registral, la 2.896, que fue inmatriculada con una superficie catastral de 1.617 metros cuadrados que ahora se pide rectificar hasta los 1.692 metros cuadrados que actualmente constan en Catastro, también debería analizarse, conforme a la doctrina expuesta, si ese aumento de superficie de 75 metros cuadrados constituye la simple rectificación de un error aritmético en la medición interior del área encerrada en un determinado recinto que permanece inalterado, o supone una rectificación geométrica perimetral del recinto para englobar porciones de terreno adicionales. Pero la nota de calificación recurrida no ha planteado esta objeción, sino simplemente la de que a juicio del registrador falta pedir expresamente la inscripción parcial del documento en cuanto a esta finca, por lo que sólo ha de abordarse aquí y ahora esta última cuestión. Y a tal efecto, sí que ha de revocarse la calificación registral y estimarse el recurso en este punto, dado que el artículo 425 del Reglamento Hipotecario, acertadamente invocado por la recurrente, es muy claro al respecto al señalar que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro». En consecuencia, si el registrador ha apreciado defectos en cuanto a una de las fincas objeto del documento, pero no en cuanto a la otra, debe proceder a su despacho en cuanto a ésta última sin requerir solicitud expresa de inscripción parcial al respecto. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto a los defectos relativos a la primera finca objeto de dicha nota, y estimarlo revocando la calificación registral en cuanto a la segunda. 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, 15 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16829.pdf>

– R. 16-10-2019.– R.P. Granada N° 1.– **HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES EN LA OPCIÓN DE LA «CAUTELA SOCINI».** La Dirección confirma la calificación registral en el sentido de que, «al tener que elegir entre el legado de usufructo universal y el legado del tercio de libre disposición con el usufructo del tercio de mejora, se produce con el ejercicio de dicha de opción un conflicto de intereses entre la madre y el hijo con patria potestad prorrogada, por lo que se deben cumplir los requisitos del defensor judicial y demás requisitos a que se refiere el art. 1060 C.c.». R. 16.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-1) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 16 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de herencia. En el recurso interpuesto por don J. L. C. G., abogado, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 1, don José Antonio Ruiz-Rico Díez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de herencia. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 29 de abril de 2019 por el notario de Granada, don Salvador Torres Ruiz, se formalizó por la viuda doña F. B. C. y la hija del

causante y heredera, doña R. L. B. la liquidación de la sociedad de gananciales y adjudicación de herencia causadas por el óbito de don M. L. F., fallecido el día 5 de diciembre de 2018, dejando de sus únicas nupcias con doña F. B. C. tres hijos, llamados doña R., don C. M. y don J. M. L. B. La viuda del causante, doña F. B. C., lo hace además de en su propio nombre, en nombre y representación de uno de sus hijos –don J. M. L. B.– en virtud de poder notarial; además, en nombre y representación de su hijo don C. M. L. B., persona con capacidad judicialmente modificada, en ejercicio de la patria potestad prorrogada con carácter exclusivo dado el fallecimiento de su padre, en virtud de sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Granada. En su último testamento, ante el mismo notario, de fecha 6 de junio de 2018, el causante legó a su cónyuge el usufructo universal y vitalicio de su herencia, con lo cual quedaría pagada en sus derechos hereditarios, y estableció que si alguno de los herederos no respeta el legado hecho a favor de su cónyuge recibirá solo su legítima estricta, acreciendo su parte a sus herederos; si ninguno respeta el usufructo, en tal caso, su cónyuge recibirá como legado su cuota legal usufructuaria y el tercio de libre disposición en pleno dominio. Hace legados a sus tres hijos: a su hija doña R. L. B., de los derechos que como ganancial pertenecen al testador en un piso de Granada; a su hijo don C. M. L. B., los derechos que como ganancial pertenecen al testador en su despacho profesional en Granada, y a su hijo don J. M. L. B., los derechos que como ganancial pertenecen al testador en otro despacho profesional en Granada. En el resto de todos sus bienes, instituyó herederos a sus tres hijos por partes iguales sustituidos por sus descendientes. En la citada escritura de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de herencia, se adjudicaron los legados en la forma establecida por el testamento y a la viuda, por sus derechos en la sociedad de gananciales, la mitad indivisa de los bienes del inventario y en pago de sus derechos en la herencia, el usufructo universal y vitalicio de la otra mitad los bienes, capitalizándose el usufructo en cuanto al metálico de cuentas corrientes. II Presentada el día 3 de junio de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación de documento. (Art. 18 y 19-Bis Ley Hipotecaria). Notario: Salvador Torres Ruiz. Naturaleza: escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia. Protocolo: 619/2019. Fecha de autorización: 29 de abril de 2019. Fecha de presentación: 3 de junio de 2019. Asiento: 186 del Diario: 86. Presentante: J. L. C. G. Entrada: 4011/2019 Hechos. 1.º) El día tres de junio de dos mil diecinueve, bajo el asiento 186 del Diario 86, se presentó el documento referenciado en el encabezamiento, que tuvo la entrada 4011/2019, por la que al fallecimiento de Don M. L. F.: se adjudica a su esposa doña F. B. C., la mitad indivisa de los bienes inventariados del 1 al 4 que luego se dirán y el usufructo vitalicio de la mitad indivisa de los bienes inventariados bajo los números 1 al 4; a su hija y heredera doña R. L. B. la nuda propiedad de la mitad indivisa de los bienes inventariados bajo los números 1 al 4 y; a su hijo y heredero don C. L. B. la nuda propiedad de la mitad indivisa del bien inventariado bajo el número 3; a su hijo don J. M. L. B. la nuda propiedad de la mitad indivisa del bien inventariado bajo el número 2. El documento recoge como bienes inventariados los siguientes: numero 1), finca urbana, número (...) vivienda (...) finca registral 35.173; numero 2) finca urbana número (...) despacho (...) la finca registral 65.009; número 3) la finca urbana número (...) bis despacho (...) la finca registral 103.348; siendo la finca inventariada como número cuatro un bien no radicante en la demarcación de este Registro. 2.º) En dicha escritura se formaliza la partición de la herencia causada por fallecimiento de Don M. L. F. El causante en su testamento legó a su esposa el usufructo universal y vitalicio de su herencia e instituyó herederos por partes iguales a sus hijos, y dispuso que, si alguno de ellos no cumpliera esta disposición, perderá cuanto exceda de su legítima estricta, la cual recibirá libre de toda carga o gravamen en calidad de legado. 3.º) La escritura de partición aparece formalizada por la viuda, en su propio nombre y como titular de la patria potestad prorrogada de su hijo Don J. M. L. B. En la misma, la viuda liquida la sociedad de gananciales y se adjudica en pleno dominio la mitad indivisa de los bienes gananciales, y el usufructo vitalicio de la otra mitad. En estas condiciones existe un conflicto de intereses entre el representante legal y el hijo incapacitado representado, que requiere el nombramiento de un defensor judicial que intervenga en la partición representando al incapaz, la cual, a su vez requerirá la aprobación judicial si el juez no ha dispuesto otra cosa al hacer el nombramiento. Fundamentos de Derecho. 1.º) El artículo 163 del Código Civil señala que “siempre que en algún asunto el padre y la madre tengan un interés opuesto al de sus hijos no emancipados, se nombrará a éstos un defensor que los represente en juicio y fuera de él... Si el conflicto de intereses existiera sólo con uno de los progenitores, corresponde al otro por ley y sin necesidad de especial nombramiento representar al menor o completar su capacidad”. En la llamada “cautela socini”, el legitimario, a cambio de recibir en el futuro más de lo que por legítima le corresponde, acepta el gravamen sobre ella consistente en el usufructo universal del cónyuge superviviente. Caso de no aceptar el gravamen su porción en la herencia queda reducida a su legítima estricta. En estos casos, como indica la DGRN en Resoluciones de 15 de mayo de 2002 y 14 de diciembre de 2006, “la existencia de una cautela socini supone también conflicto de intereses, pues tal formula admitida doctrinal y jurisprudencialmente, trae consigo una alternativa por la que los hijos legitimarios tiene que optar y el hecho de ejercitar por ellos una opción su madre (o su padre) acarrea también la contraposición de intereses, ya que dicha representante se ve afectada por el resultado de la opción. Por todo ello es imprescindible la intervención del defensor judicial y el cumplimiento de los demás requisitos a los que se refiere el artículo 1060 del Código Civil”. Además, una vez realizada la partición por el defensor judicial, es preciso como expresa el artículo 1060 del Código Civil, aprobación judicial de la misma, salvo que el juez hubiese dispuesto otra cosa al hacer el nombramiento. Acuerdo: Suspender la inscripción con fecha diecinueve de junio de dos mil diecinueve, en base a los fundamentos de derecho anteriormente expresados. En consecuencia, conforme al art.º 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la fecha en la que se acredite la percepción de la presente comunicación que se efectúa tanto al presentante del documento como al Notario autorizante del mismo. Contra el anterior acuerdo de calificación (...). Granada. El registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Ruiz-Rico Díez registrador/a de Registro Propiedad de Granada 1 a día diecinueve de Junio del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don J. L. C. G., abogado interpuso recurso el día 18 de julio de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: «a) Nos encontramos ante un conflicto de intereses, presuponiendo el registrador en su calificación que el simple hecho de ejercitar una opción supone necesariamente un conflicto de interés, que impide que la representación legal que ostenta el que ejercita la opción, en nombre de su representado, sea suficiente para producir efectos jurídicos y que en consecuencia la opción la debe ejercitar el defensor judicial que se nombre a tales efectos, en conformidad con el artículo 163 del Código civil. b) Sin embargo el concepto conflicto de interés no es un concepto abstracto, sino que tiene que aplicarse al caso concreto, ya que la idea de que el conflicto de interés impida el juego de la representación legal está basado en la idea del perjuicio al representado. La regla general en nuestro derecho es la representación de los padres en relación a los hijos menores o incapacitados (patria potestad prorrogada) y el principio de protección de los menores o incapaces. Por lo tanto, en base a estas ideas, es sobre las

cuales hay que analizar si en el presente caso hay conflicto de interés y por lo tanto si la representación legal de la madre es insuficiente para hacer la declaración de voluntad de elegir el usufructo universal y en consecuencia que su hijo legalmente representado sea heredero por partes iguales con sus hermanos. Es perjudicial para el incapaz esta opción? [sic] Hay que tener en cuenta que la otra opción que tendría el heredero si fuere capaz es declarar que prefiere recibir la legítima estricta antes que ser heredero universal por terceras partes iguales con sus hermanos. Teniendo en cuenta, la edad de la madre, el hecho de que sea la titular de la patria potestad y en consecuencia tiene la obligación de cuidar de él, alimentarlo y procurarle una educación integral conforme al artículo 154 del Código civil, y de que el hecho de optar por la legítima estricta sería más perjudicial para el que la opción de elegir la cualidad de heredero gravado con el usufructo de la viuda, se llega a la conclusión que no hay perjuicio para el incapaz que nos lleve a calificar la opción como incurra en el supuesto del artículo 163 y en consecuencia, no es necesario el nombramiento de un defensor judicial para que la partición surta plenos efectos jurídicos.» IV Mediante escrito, de fecha 31 de julio de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. El día 23 de julio de 2019 se dio traslado del escrito de interposición de recurso al notario autorizante del título calificado, sin que se haya producido alegación alguna. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 162, 163, 171, 808, 813, 820 y 1060 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo de 1987, 10 de enero de 1994, 25 de abril de 2001, 15 de mayo de 2002, 15 de junio de 2004, 14 de julio de 2005, 14 de diciembre de 2006, 23 de mayo, 2 de agosto y 4 de septiembre de 2012 y 5 de febrero y 2 de marzo y 22 de junio de 2015. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de manifestación y aceptación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: en el testamento se lega a la viuda el usufructo universal y vitalicio de la herencia, de modo que los herederos pueden optar entre respetar adjudicar a la viuda el usufructo universal de la herencia o el tercio de libre disposición además de su cuota legal usufructuaria. En el otorgamiento de la escritura de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de herencia la viuda, madre de los herederos, representa a uno de ellos en ejercicio de la patria potestad prorrogada, y ejercita la opción del usufructo universal y vitalicio; en la misma escritura se le adjudica la mitad indivisa de los bienes por sus derechos gananciales, y, por sus derechos hereditarios, el usufructo universal y vitalicio de la herencia; el resto, tras la entrega de los legados en nuda propiedad, se adjudica a los tres herederos por partes iguales. El registrador señala como defecto que, al tener que elegir entre el legado de usufructo universal y el legado del tercio de libre disposición y el usufructo del tercio de mejora, se produce con el ejercicio de dicha de opción un conflicto de intereses entre la madre y el hijo con patria potestad prorrogada, por lo que se deben cumplir los requisitos del defensor judicial y demás requisitos a que se refiere el artículo 1060 del Código Civil. El recurrente alega que la situación de conflicto de intereses no es una cuestión abstracta, sino que depende de cada caso en concreto; que, en este supuesto, la edad de la madre, y el hecho de que sea la titular de la patria potestad y en consecuencia tenga la obligación de cuidar de él, alimentarlo y procurarle una educación integral, hace que sea menos perjudicial para el hijo la elección del usufructo universal que la de la cuota legitimaria además del tercio de libre disposición. 2. La única cuestión que suscita este expediente es si en este supuesto existe conflicto de intereses y, por ello, debe nombrarse un defensor judicial, de modo que, si no se previera en su designación otra cosa, debe someterse a aprobación judicial la manifestación y adjudicación de herencia en la que uno de los herederos es persona con capacidad judicialmente modificada y está representado por su madre, en ejercicio de la patria potestad prorrogada; a la viuda se le adjudica el usufructo universal y vitalicio objeto de legado con la denominada cautela «Socini» y a los hijos herederos la nuda propiedad por partes iguales. Este Centro Directivo ya abordó en la Resolución de 5 de febrero de 2015 una cuestión parecida a la de este expediente, al haberse ejercitado la opción compensatoria de legítima mediante adjudicación del usufructo universal, por lo que, al tener que elegir los herederos –menores o incapaces para decidir por sí solos– entre que su parte de herencia estuviese gravada con el usufructo o que se concretara en el tercio de libre disposición, se apreció existencia de colisión de intereses entre ellos y quien les representaba, esto es, quien ejercía la patria potestad, precisamente porque tienen que tomar una decisión. Posteriormente, en la Resolución de 22 de junio de 2015, esta Dirección General decidió sobre una elección distinta a la de este expediente, pues el cónyuge viudo había optado por el tercio de libre disposición según lo previsto por el causante, con lo que los herederos no tuvieron que realizar elección alguna al adjudicarse bienes según sus derechos, esto es, sin otra carga que la de la cuota legal usufructuaria sobre la mejora, por lo que se entendió que no hubo conflicto de intereses. 3. Anteriormente, esta Dirección General ha interpretado, entre otras, en las Resoluciones que se citan en el apartado «Vistos», las circunstancias que conducen a dilucidar cuándo concurre un conflicto de interés entre menores o personas con capacidad judicialmente modificada y sus representantes legales, determinantes de que estos últimos no puedan entenderse suficientemente representados en la partición hereditaria, si no es con la intervención de un defensor judicial. Para ello, ha atendido a diversos elementos de carácter objetivo que, en general, apuntan a la inexistencia de automatismo en las diversas fases de la adjudicación hereditaria, es decir en la confección del inventario, en la liquidación de las cargas y en la adjudicación de los bienes. En el supuesto de la Resolución de 5 de febrero de 2015, semejante a la de este expediente, la opción compensatoria de legítima establecida en el artículo 820.3.º del Código Civil, o cautela «Socini», según es configurada doctrinal y jurisprudencialmente, y que fue ordenada por la testadora en su testamento, implicaba la adopción de una decisión por el cónyuge viudo que, aunque pudiera entenderse adecuada para los intervinientes, lo cierto es que suponía una elección por parte de los legitimarios en relación con la posición del cónyuge viudo respecto de los bienes gravados por la legítima del incapaz. En la Resolución de 22 de junio de 2015, la elección de la viuda no implicaba decisión alguna por parte de los herederos puesto que no se gravaba su legítima estricta sino tan sólo la mejora en los términos establecidos por el Código Civil, sin que afectase a la intangibilidad de la legítima. Así pues, si en el caso de adjudicación del usufructo universal la valoración de inexistencia de conflicto no puede hacerla por sí mismo el representante del incapaz, sino que exige, conforme a lo establecido en el artículo 163 del Código Civil, el nombramiento de un defensor (con posterior sometimiento a lo que establezca el juez en su decisión sobre la necesidad o no de posterior aprobación judicial), en el caso de adjudicación del tercio de libre disposición, al no crearse una situación de decisión que deba ser tomada por parte de los sujetos a patria potestad, no hay conflicto alguno, porque la única elección que ha sido tomada por la viuda lo ha sido en los términos ordenados en el testamento sin crear nueva situación que deba poner en posición a los menores que representa de decidir si escogen el mantenimiento de su legítima libre de la carga del usufructo. En el concreto supuesto de este expediente, estamos en el primer caso, esto es el de adjudicación del usufructo universal, y la valoración de inexistencia de conflicto no puede hacerla por sí mismo el representante de la persona con capacidad judicialmente modificada, sino que exige la intervención del defensor judicial. 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, 16 de octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16830.pdf>

- R. 16-10-2019.- R.P. Vigo Nº 3.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDE FUNDARSE SOBRE DOCUMENTOS NUEVOS NO PRESENTADOS EN TIEMPO Y FORMA.** Se trata de un auto de adjudicación en procedimiento de ejecución de títulos judiciales. La Dirección confirma que no puede inscribirse respecto a finca inscrita «a favor de personas respecto de las que no consta que hayan sido oportunamente llamadas al proceso, ya sea directamente, ya a través de sus herederos»; la Dirección repasa su propia doctrina sobre las facultades de calificación de los registradores respecto de las resoluciones judiciales. Ciertamente, en este caso, con los documentos aclaratorios que se acompañan con el recurso queda claro que la titular fue inicialmente demandada y, al fallecer después de iniciado el proceso, el juez aceptó la sucesión procesal en favor de sus hijos, que han estado representados en él; pero toda esta documentación no pudo ser analizada por la registradora y no puede ser tenida en cuenta para la resolución del recurso (ver art. 326 LH y S. 21.11.2017), «sin perjuicio de que la interesada pueda volver a presentar el título y toda la documentación que posteriormente ha aportado con el escrito de recurso, para que la registradora pueda analizarla y emitir una nueva calificación». R. 16.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 16 de octubre 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 Vigo n.º 3 a inscribir un auto de adjudicación. En el recurso interpuesto por doña M. C. F. P. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, a inscribir un auto de adjudicación. Hechos I En el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Vigo se tramitó el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 69/2002, derivados del procedimiento ordinario número 559/2000. En dicho procedimiento, se dictó auto de adjudicación de fecha 23 de septiembre de 2002 por el que se transmitió la finca registral número 13.393 del Registro de la Propiedad de Vigo número 3 a doña M. C. F. P. II Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Vigo número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número tres de Vigo. Calificado el precedente título y examinados los datos obrantes en este Registro, se acuerda calificación negativa en base a los siguientes: Hechos. – Ante el Juzgado de Primera Instancia Número 9 de los de Vigo, se sustanció proceso de ejecución de títulos judiciales 69/2002. – En el marco del citado proceso se dictó Auto de Adjudicación de fecha 23 de septiembre de 2002, de cuyo antecedente de hecho primero resulta lo siguiente: “que por resolución de fecha 11.02.2002, se despachó ejecución a instancia del Procurador..., en nombre y representación de D. y M. E. C. P. frente a M. A. G. P., J. P. G., M. M. P. G., S. P. G., S. P. H., R. P. G. – De la página primera del mencionado título se transcribe lo siguiente: “procedimiento: ejecución de título judiciales 69/2002...; De D/ña. D. C. P., M. E. C. P...; Contra D/ña. M. A. G. P., J. P. G., M. M. P. G., herederos de R. P. G., S. P. G., S. P. H., R. P. G.... – Del antecedente de hecho segundo del indicado título resulta que “...por resolución de fecha 11 de junio de 2002 se acordó anunciar la venta en pública subasta de la citada finca...”; finca descrita en el antecedente de hecho primero y que se identifica con la finca registral número 13.393. – La antedicha finca fue adjudicada a Doña M. C. F. P., según así resulta de la parte dispositiva del mencionado documento judicial. Fundamentos de Derecho. El Sistema Inmobiliario Registral Español asienta su funcionamiento sobre el llamado Principio de Tracto Sucesivo, cuya esencia radica en que no es posible practicaren los Libros del Registro asiento alguno que no traiga causa del titular registral (es decir, de quien, según los datos obrantes en el folio abierto a la finca correspondiente, aparezca como titular del derecho que se pretende registrar); dicho Principio impediría practicar un asiento que tenga por finalidad reflejar y publicar un título que no haya sido otorgado por el titular registral o, también impediría practicar un asiento con la misma finalidad que tenga por base un proceso en el que no haya sido parte el titular registral; el mencionado Principio se puede ejemplificar bajo la expresión “el adquirente de hoy –según los datos obrantes en el Registro– debe ser el transmitente de mañana”. Dicho Principio (que, fundamentalmente, encuentra su apoyo normativo en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no es más que una manifestación de la seguridad jurídica preventiva, finalidad básica del Registro de la Propiedad, la cual, a su vez, se asienta, sobre el Principio de Seguridad Jurídica, garantizándose este último en el punto 3 del artículo 9 de nuestra vigente Constitución Española. La aplicación del indicado Principio al presente caso, obliga a que coincidan los titulares registrales (es decir, los titulares del derecho que aparece publicado en los asientos extendidos en los Libros del Registro) con los sujetos que han actuado como partes en el proceso que se ha sustanciado; de no ser así, se produciría el incumplimiento del antedicho Principio de Tracto Sucesivo, salvo que, acreditándose el fallecimiento del titular o de los titulares registrales correspondientes, se hubiese dirigido la demanda contra las personas que se pudiesen considerar como herederos acreditados del/los indicado/s titular/es registral/es, es decir, que se logre probar que estas personas son herederas de quien aparece como titular del derecho según los datos del Registro. Advertir, que en caso de que el proceso se hubiese dirigido también frente a herederos del titular registral en términos generales, se hace necesario observar en este punto la doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, tomando por base Resoluciones como la de 10 de julio del año 2018 en la que se establece que “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”. Esto quiere decir, que en el supuesto de que las actuaciones procesales se hubiesen llevado a cabo frente a herederos ignorados del titular registral correspondiente, y para evitar que se pudiese producir su indefensión, procedería el nombramiento de un administrador judicial que defendiese los intereses de estos en el mismo, circunstancia (nombramiento de administrador judicial) que debería acreditarse ante el Registro para poder entender cumplido el reseñado Principio de Tracto Sucesivo. Lo dicho, es consecuencia de la protección resultante del Derecho a la Tutela Judicial Efectiva (el cual se encuadra normativamente en el artículo 24 de la actual Constitución Española), así como también de la salvaguardia dispensada por el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, y concretamente por su párrafo tercero que dice “los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”. Para conectar lo escrito en el párrafo anterior con el caso

objeto de esta nota de calificación, hay que partir necesariamente de los datos proporcionados en el título que se califica referidos a las personas entre las cuales se despachó la ejecución; estos datos, a su vez, hay que relacionarlos con los que aparecen en el folio abierto a la finca registral número 13.393 referidos a los titulares registrales del pleno dominio de las seis partes indivisas de la misma. De dicha interrelación resulta que tres de esas seis partes indivisas aparecen a nombre de Doña M. C. F. P. (dichas tres partes indivisas fueron inscritas en virtud de adjudicación reconocida en el título que ahora se califica y persona que solicita la inscripción a su favor de las restantes tres partes indivisas), teniendo en cuenta, que tres de esas seis partes indivisas aparecen inscritas a favor de personas que han sido parte en el proceso sustanciado (es decir, a favor de Doña S., Doña M. M. y Don J. P. G.), por lo que, en relación a las mismas queda acreditado el cumplimiento del mencionado Principio de Tracto Sucesivo. Por lo que se refiere a las restantes tres partes indivisas, estas últimas aparecen inscritas a favor de personas respecto de las cuales no se ha acreditado que hayan sido parte en el proceso objeto del presente caso, si bien, de los datos resultantes del título que ahora se califica y puestos de manifiesto en los hechos, se indica que el proceso se ha seguido también frente a “herederos de R. P. G.” (quien aparece, según los datos registrales, como titular de una de esas seis partes indivisas de la finca aludida). En relación a este último titular, y partiendo de la expresión “herederos de...”, hay que presumir que el mismo ha fallecido, por lo que, atendiendo a lo expuesto en el párrafo segundo de los presentes fundamentos de derecho, debe acreditarse el fallecimiento de este titular registral aportándose el correspondiente Certificado de Defunción, además de acreditarse la identidad de sus respectivos herederos, lo que se podría conseguir aportándose la copia autorizada de su correspondiente título sucesorio acompañada de la Certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad (tal y como así resulta de la regla general derivada, entre otras, de la Resolución de la D.G.R.N. de 11 de noviembre de 2014 y de los artículos 14 y 16 de la L.H. y 76 y 78 del R.H.); en el caso de que el proceso, en relación a este último titular, se hubiese sustanciado frente a herederos ignorados del mismo, y debido a que no se habría generado la posibilidad de comparecer en el proceso por alguno de los posibles interesados en la herencia del antedicho titular registral, procedería, teniendo presente la Doctrina indicada de la D.G.R.N., nombrar y acreditar el nombramiento de un Administrador Judicial. Continuando con la información resultante del historial registral de la finca, se observa la existencia de dos personas más que figuran, por lo tanto, y respectivamente, como titulares registrales de dos de las seis partes indivisas indicadas, titulares que no se acredita que hayan sido parte en el proceso que se sustanció, por lo que, siendo ello así, se habría incumplido el Principio de Tracto Sucesivo; lo que se acaba de decir, se entiende sin perjuicio de que se lograra probar que las demás personas entre las cuales se sustanció el proceso, son herederas de los mencionados titulares registrales, debiéndose en consecuencia, probar el fallecimiento de estos últimos mediante la aportación de los correspondientes Certificados de Defunción, y la condición de herederas de los mismos, pudiéndose aportar en relación a este último extremo, las copias autorizadas de los correspondientes títulos sucesorios de los que resulte acreditada tal condición (exigencia amparada por los artículos 14 y 16 de la L.H. y 76 y 78 del R.H., así como por la Doctrina indicada de la D.G.R.N.). Lo dicho en los párrafos anteriores, se entiende sin perjuicio de la posibilidad de que, en último término, también puede ser heredera la propia Administración, tal y como resulta, tanto, del Derecho Civil Común, como de los distintos Derechos Forales o Especiales, así como también, y particularmente, del artículo 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 de 7 de enero, donde además está prevista la posibilidad de que la propia Administración se convierta en administradora, extremos que, de ser el caso, también habría que acreditar. Por lo tanto, atendiendo a los datos resultantes del título calificado, objeto de esta nota de calificación, y a los datos existentes en los Libros de este Registro, no procede acceder a la petición de registración formulada debido a que no se ha acreditado que todos los titulares registrales hayan sido parte en el proceso de ejecución indicado, no cumpliéndose, en consecuencia, las exigencias derivadas del Principio de Tracto Sucesivo, apoyándose, a su vez, el defecto indicado, en “los obstáculos que surjan del Registro”, tal y como resulta del artículo 100 del R.H. En virtud de dichos hechos y fundamentos de derecho, se acuerda suspender la práctica de la inscripción solicitada. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación adoptado (...). Vigo, a 27 de mayo del año 2019. La registradora (firma ilegible), Fdo. María Purificación Geijo Barrientos». III Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. F. P. interpuso recurso el día 19 de julio de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos: «Hechos. Primero. La que suscribe fue adjudicataria del inmueble sito en la calle (...) de Vigo en virtud del Auto de adjudicación de fecha 23 de septiembre de 2002 dictado por el Juzgado n.º 9 de primera Instancia de Vigo en los Autos de ejecución de títulos judiciales n.º 69/2002, derivados del procedimiento declarativo de menor cuantía sobre disolución de pro indiviso n.º 559/2000 seguido ante dicho Juzgado. Tales extremos resultan acreditados con copia de dicho Auto que ha sido parcialmente inscrito por el Registro n.º 3 de Vigo que, ahora suscribe la inscripción parcial del mismo (...) El Auto de adjudicación ya fue inscrito por el Registro n.º 3 de Vigo, en cuanto a sus tres sextas partes indivisas sobre el inmueble, como queda acreditado de la propia calificación suspensiva que se recurre. Quedando pendientes de inscripción que se suspende por la Sra. Registradora las sextas partes indivisas correspondientes a D.ª E., D. S. y D. R. P. G. Segundo. Para entender el razonamiento del recurso que se interpone es preciso explicar y acreditar el procedimiento desde sus inicios y su examen judicial, ya que el mismo se inicia con un procedimiento declarativo en el que el Juzgador examina el fondo de la cuestión, la capacidad y legitimación de las partes. Con fecha 4 de Julio de 2.000, doña E. P. G., mayor de edad, viuda y vecina de Vigo, interpuso demanda de juicio declarativo de menor cuantía sobre disolución de pro indiviso contra: – D. J. P. G., casado, con domicilio en Ferrol. – Doña. M. M. P. G., casada y vecina de Vigo. – Doña. S. P. G., vecina de Vigo. – D. S. P. H., vecino de Madrid, como heredero de su padre ya fallecido D. S. P. G. – Herederos de D. R. P. G. con domicilio en Vigo. Según la propia demanda explica, la demandante y los demandados eran propietarios por sextas e iguales partes a título privativo de la vivienda sita en Vigo calle (...), por herencia de sus padres D. S. P. Y. y Doña. E. G. F. en virtud de Cuaderno particional (que se aporta al procedimiento) protocolizado el día 6 de septiembre de 1983 ante el Notario de Vigo, D. Alberto Casal Rivas, al n.º 3.350 de su protocolo. La demanda acompañaba tal protocolización y además consta inscrita en cuanto a tres sextas partes en el propio Registro n.º 3 de Vigo. La admisión a trámite de la demanda se produjo por providencia de 3 de abril de 2000. Se acreditan los anteriores extremos con la copia de la demanda y su admisión a trámite (...) De ellos resulta acreditado que la demandante es doña E. P. G. y que se dirige y ordena notificar a todos los demandados. Durante la tramitación del procedimiento fallece la demandante doña E. P. G. por lo que sus hijos, don D. C. P. y Doña. M. E. C. P., solicitan su sucesión procesal acreditando ante el Juzgado su condición de herederos de la demandante. El Juzgado, una vez examinada su legitimación y sin nada que oponer de contrario, acuerda la sucesión procesal de la demandante en ambos herederos y para la herencia yacente, por lo que los demandantes pasan a ser D. D. y Doña. M. E. C. P., tal como se recogerá en la sentencia que se dicte y en los sucesivos actos judiciales. Es decir,

el propio Juzgado se vio obligado a examinar la sucesión procesal y la legitimación de ambos señores encontrándola ajustada a derecho. Sin embargo ahora la Registradora pretende restar validez o ignorar el examen y la resolución hechas por el Juzgador, que no debe ser puesta en duda ni revisada pues se ha producido en un procedimiento declarativo y en el que han sido citadas y personadas todas las partes por lo que se ha respetado el principio de legalidad y el de contradicción. Es decir, quedó resuelta la sucesión y tracto de doña E. P. G. a sus herederos, D. D. y Dña. E. C. P., personados en el procedimiento y habiendo acreditado su condición. Una vez tramitado el procedimiento sin que ninguna de las partes estuviere en rebeldía y habiendo, por lo tanto, examinado el Juzgador la legitimación activa y pasiva de las partes, se dictó sentencia de fecha 30.06.2001 cuyo fallo es del siguiente tenor literal: “Que estimando íntegramente las pretensiones de Don D. C. P. y D.^a M. E. C. P. en su propio nombre y en el de la herencia yacente de doña E. P. G. contra D. J. P. G., D.^a M. A. G. P.*, D. R. P. G.*, D. S. P. H.*, D.^a M. M. P. G., y D.^a S. P. G., se declara la extinción de la proindivisión en el inmueble descrito en el Antecedente del Hecho Primero de esta resolución, así como la imposibilidad de división de la misma, ofreciéndose a los codemandados la posibilidad de adquirirla parte indivisa de D.^a E. P. G. por el precio justo que se adopte 'por acuerdo de todos, o, en su defecto, el que determine un perito; y, caso de no admitirse por los codemandados tal posibilidad, se acuerda la venta de la casa en pública subasta, con admisión de terceros licitadores, repartiéndose el metálico entre los copropietarios.” Por esta parte y para mejor comprensión del lector, se ha destacado en negrita y con asterisco los nombres de los copropietarios de las sextas partes indivisas cuya inscripción se ha denegado y suspendido por la Sra. Registradora. De la propia Resolución resulta que: 1.º Se examinado y aceptado por el Juzgador que los henderos de la demandante doña E. P. G. eran a esa fecha sus dos hijos, doña E. y don D. C. P., aceptando su legitimación y declarando a dicho momento, la herencia yacente. 2.º Que se han personado como codemandados, acreditando su legitimación y siendo aceptada por el Juzgador, los herederos de D. R. P. G. siendo estos su único hijo, D. R. P. G. y su viuda, D.^a M. A. G. P. En consecuencia, también dicho tracto queda acreditado una vez ha sido examinado por el Juzgador. Y se le tiene por parte en el procedimiento declarativo y [sic] en el ejecutivo 3.º Que, igualmente, ha sido examinada por el Juzgador y admitida por todos los copropietarios, tanto demandantes como demandados, la legitimación de D. S. P. H., como único hijo y heredero de su padre, D. S. P. G. Teniéndolo también procedimientos, declarativo y ejecutivo. Así pues, todos los copropietarios vivos en aquella fecha y los herederos de los ya fallecidos, se personaron en el procedimientos [sic] aportando sus títulos sucesorios, siendo estos examinadas por el Juzgador a fin de verificar su legitimación y siendo finalmente aceptadas tanto por él como por el resto de los personados. En resumen, a la fecha en que se dictó la sentencia de disolución de proindiviso y antes de la presentación de la demanda de ejecución, ya habían sido examinados y aceptados por el Juzgador los títulos sucesorios de todos los intervinientes no vivos o que hablan fallecido durante la tramitación, como fue el caso de la propia demandante. Y en consecuencia, el tracto, estaba acreditado. Se dejan designados a efectos probatorios los archivos del Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Vigo en cuanto a sus procedimientos de menor cuantía n.º 559/2000 y de ejecución de títulos judiciales 69/2000. Con fecha 16 de enero de 2002, D. D. y D.^a E. C. P., herederos de su finada madre, doña E. P. G., como consta en la sentencia dictada en el juicio declarativo de menor cuantía, interpusieron demanda de ejecución contra D. J., Doña M. M., D.^a S. P. G. (sus tres sextas partes indivisas han sido inscritas) y contra D.^a M. A. G. P., don R. P. G., D. S. P. H. solicitando que, ante la falta de acuerdo entre los codemandados, se procediera a la venta en pública subasta del inmueble. Con fecha 11 de febrero de 2002 se admitió a trámite la demanda y dictó por el Juzgado Auto despachando ejecución (...) que fue notificado a todas las partes. Finalmente, con fecha 23 de septiembre de 2002, y tras los trámites procesales oportunos, se dictó Auto de Adjudicación por el que “se aprueba el remate del bien inmueble que se reseña en el antecedente del hecho primero de la presente resolución, a favor de D/D.^a M. C. F. P. por la suma de 149.000 euros...” (...) Y, con fecha 21 de octubre de 2002, el Juzgado dicta Diligencia de Ordenación por la que, dando cuenta del pago del importe total y de la firmeza del Auto de 13 de Septiembre anterior ordena se haga entrega al rematante del testimonio de Auto de aprobación del remate. Es importante señalar que, además de en el Auto de Adjudicación, en todas las resoluciones y actos de comunicación judiciales aparecen desde inicio como copropietarios, por haber sido verificado su capacidad, legitimación y título de herencia por el propio Juzgador, los propietarios cuya sexta parte indivisa se deniega y suspende inscribir. No alcanza a entender la que suscribe, como es posible que la Sra. Registradora rechace el examen hecho en sede judicial por el propio Juzgador en los dos procedimientos (uno de ellos declarativo) y pretenda ignorarlo para realizar por ella mismo un nuevo examen, a nuestro entender, y cuando menos, innecesario. Por supuesto, los importes abonados por la que suscribe y depositados en el Juzgado fueron percibidos por todos los personados en sus correspondientes proporciones. Tercero. El Auto de remate o adjudicación se presentó al Registro para su inscripción siendo parcialmente inscrito en 10 de enero de 2003 en cuanto a las tres sextas partes indivisas correspondientes a D.^a M. M., D. J. y D.^a S. P. G. (...) Posteriormente, se ha presentado a inscripción por las tres sextas partes indivisas aun no inscritas correspondientes a D. D. y D.^a E. C. P. como herederos y herencia yacente de Dña. E. P. G.; D. S. P. H. como hijo y heredero único de D. S. P. G.; y D. R. P. G. y D.^a M. A. G. P. como hijo único y viuda de D. R. P. G. Siendo calificada negativamente y suspendida la inscripción de dichas tres sextas partes por la Registradora por entender que no está acreditado el tracto, ignorando el examen judicial de los títulos para la sucesión realzado en los procedimientos declarativo y ejecutivo ya señalados por la autoridad competente para ello. Todos los antedichos extremos están recogidos en la propio [sic] calificación registral (...) Cuarto. Quinto. [sic] La calificación registral fue realizada habiendo superado el palazo [sic] de 15 días establecido por la legislación hipotecaria, ya que desde que se presentó el auto adjudicación (2 de mayo de 2019) hasta la calificación 27 de Mayo de 2019 habían transcurrido más de 15 días. Fundamentos de Derecho. I. Legitimación.–Está legitimada la que suscribe por ser la adjudicaría según el Auto de adjudicación presentado e inscrito parcialmente según se ha acreditado (Art. 325 Ley Hipotecaria) II. Procedimiento.–El procedimiento por el que se prevé y rige el presente recurso es el establecido por los arts. 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Si bien no consta a esta parte la notificación de la calificación a la autoridad judicial que expidió el Auto de Adjudicación según previene el propio art. 322. III. Fondo.–Es de aplicación lo establecido en el art. 100 RH. En cuanto a documentos judiciales, la calificación registral está regulada en el art. 100 RH que limita la calificación a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. El Registrador no puede calificar, porque se lo prohíbe Ley, el fondo del asunto porque caree de jurisdicción y medios procesales que el derecho positivo concede al Juzgador para examinar y decidir. Y así se ha declarado reiteradamente por la DGRN en sus resoluciones. La Sra. Registradora, ignorando el examen judicial sobre la legitimación y sucesión hecho en los procedimientos por el Juzgador con competencia para ello, argumenta, para denegar la inscripción y suspenderla, el principio de legalidad y “los obstáculos que surjan del Registro” alegando la falta de tracto y basándose en una resolución de la DGRN que

no es de aplicación al presente supuesto. Como ha quedado acreditado con la documentación aportada y con el propio Auto de Adjudicación inscrito parcialmente, el tracto ha quedado igualmente acreditado al ser examinados y validados por el Juzgador los documentos aportados para que los herederos de los propietarios fallecidos fueran tenidos por parte legítima, tanto activa como pasiva, en los procedimientos. Y ello no solo en el procedimiento de ejecución, sino en el procedimiento de juicio declarativo de menor cuantía n.º 559/2000, del que deriva aquel. Juicio declarativo en el que se entró a examinar el fondo de la cuestión, pues el propio Juzgado hace una “declaración” en su resolución o sentencia y para ello, previamente, ha tenido que examinar la legitimación de las partes, quedando así acreditado el tracto. Además en le [sic] presente caso, el Auto de adjudicación es firme, tal como señala la Diligencia de Firmeza del mismo por lo que, es suficiente y bastante a efectos registrales según reiterada jurisprudencia, y entre ella la Sentencia de 11 de Junio de 2008 del Juzgado n.º 7 de Salamanca que dispone que el Auto debe ser firme no bastando la expresión “a efectos registrales”. En este caso lo es. Por otra parte, como consta en la sentencia de instancia y en el Auto de Adjudicación, ninguno de los demandados ni de los henderos de los fallecidos ha estado en rebeldía, habiendo sido citados todos y habiéndose personado con sus procuradores y letrados que constan en el encabezamiento de los documentos judiciales. La resolución judicial cumple el principio de legalidad que no se ve conculcado por la inscripción total de la misma. El Auto de adjudicación es un título perfecto y valido materialmente dictado por autoridad judicial competente para ello y en un procedimiento con todas las prevenciones legales sometido al principio de legalidad y habiendo examinado la capacidad y legitimación de las partes personadas y su título. Tal como requieres la normativa hipotecaria. IV. Inexistencia de indefensión ni perjuicio a otras partes y perjuicio para la adjudicataria.–Además de lo ya dicho, en el presente caso hay que reiterar que todas las partes personadas en el procedimiento a título de copropietarios del inmueble percibieron el importe del precio de adjudicación correspondiente a su participación sin alegar nada al respecto, por lo que no han sufrido perjuicio alguno. No así la que suscribe que, siendo tercero adjudicatario en pública subasta, se ha visto privada de su derecho a inscribir su título y, por ende, le es imposible vender o acceder a una hipoteca para la rehabilitación del inmueble exigida por el Ayuntamiento de Vigo. Perjuicio patrimonial que ya ha sido consumado y que se incrementa cada día que pasa. Produciéndole así una evidente indefensión y un daño patrimonial grave. V. Vulneración artículo 118 CE.–El conflicto entre la potestad judicial de los jueces de juzgar y hacer ejecutar lo Juzgado (Art. 118 CC) y la función de calificación que la legislación hipotecaria reconoce a lo [sic] registradores de la propiedad ha sido resuelta, por el Tribunal Supremo, entre otras, en su sentencia de 2272/2013 de 18 de abril ante la negativa de un Registro de la propiedad de inscribir una resolución judicial. La STS manifiesta lo siguiente: “Será, por tanto, el órgano jurisdiccional el que, atendiendo a la existencia de acreditados terceros registrales, decidirá lo procedente en cada caso concreto, pues, no resulta de recibo pretender aislar o blindar jurídicamente, en todo caso, la institución registral –con su obligada y necesaria protección de los terceros registrales de buena fe– frente a la potencialidad jurídica de una resolución judicial fruto de un procedimiento contradictorio que ha decidido sobre los derechos de los particulares y sobre la legalidad de la actuación administrativa. Será, pues, el órgano jurisdiccional el que valorará la concreta situación de terceros cuyos derechos garantiza el Registro, y decidirá, motivadamente, sobre los efectos que en el ámbito registral ha de producir la decisión jurisdiccional en trance de ejecución. Decisión de la que, por supuesto, será único responsable el órgano judicial” (fundamento de derecho sexto)... “Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues, tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictada la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será, pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral. con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria: pero, lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional” (fundamento jurídico séptimo). A la vista de lo argumentado en esta sentencia, le corresponde al órgano jurisdiccional comprobar si los interesados (incluidos los terceros registrales) han sido debidamente emplazados y si ha existido o no la necesaria contradicción procesal. Por tanto, el control de estas cuestiones queda fuera del ámbito de la función de calificación de los registradores, quienes deberían limitarse a inscribir las resoluciones firmes». IV Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 9 de Vigo, doña Flora Lomo del Olmo, magistrada-juez titular de dicho Juzgado, presentó escrito de alegaciones en los siguientes términos: «1.ª (...) 4.ª Si bien la proveyente no ha intervenido en el mencionado procedimiento, ni en su fase declarativa ni en la de ejecución, se comparten íntegramente las consideraciones vertidas por la recurrente al obrar en autos datos suficientes para valorar que no existe ningún obstáculo legal ni procesal para la inscripción que se deniega respecto a las tres sextas partes restantes, al haber resultado plenamente acreditada la legitimación de cuantos han intervenido en dicho proceso, bien en su condición de titulares iniciales del bien cuya situación de cesación de indivisión ha sido judicialmente declarada o en la de herederos y, en consecuencia, consideramos que, contrariamente a lo que mantiene la registradora en su calificación, sí consta acreditado el extremo relativo al tracto sucesivo y, en consecuencia resulta procedente la inscripción íntegra del auto de adjudicación de fecha 23 de septiembre de 2002». V La registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 y 109 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 20 de octubre de 2016, 10 de octubre de 2017, 24 de abril y 14 de diciembre de 2018 y 17 de

enero, 6 de febrero, 6 de marzo, 3 de abril y 8 de mayo de 2019, entre otras. 1. El presente recurso tiene como objeto un auto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales por virtud del cual se adjudica determinada finca a la ahora recurrente. La registradora de la Propiedad de Vigo número 3 se opone a la inscripción de tres sextas partes indivisas de la finca por hallarse inscritas a favor de personas respecto de las que no consta que hayan sido oportunamente llamadas al proceso, ya sea directamente, ya a través de sus herederos. La recurrente considera que los titulares registrales de dichas participaciones han estado adecuadamente representados en el procedimiento mediante la intervención de sus respectivos herederos, habiendo comprobado el juez dicha legitimación. Entiende la parte recurrente que la registradora no puede revisar el fondo de una resolución judicial. 2. Conviene aclarar, frente a la manifestación recogida en el escrito de recurso sobre la vulneración por parte de la registradora del plazo de quince días para emitir su calificación (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), que, como muy bien se especifica en el preceptivo informe unido a este expediente, el título se presentó el día 3 de mayo de 2019, siendo calificado con fecha 27 de mayo, justo el último día del referido plazo de quince. No debe olvidarse que del cómputo de este plazo han de excluirse los días inhábiles (artículo 109 del Reglamento Hipotecario) y el viernes 17 de mayo fue inhábil en Galicia (Día de las Letras Gallegas). 3. Ha de comenzarse por el análisis de las facultades de calificación que los registradores ostentan respecto de las resoluciones judiciales. Es una cuestión que ha sido tratada por este Centro Directivo en numerosas ocasiones, debiendo ahora reiterarse la doctrina mantenida al respecto. 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 examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias relacionadas en el apartado «Vistos»), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o no ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el 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, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoradora 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 calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a 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». Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, al menos, haya tenido legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los tramites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales si debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, pues no se trata en este expediente de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto. 4. En el presente expediente, si se tiene en cuenta la documentación que fue presentada y que pudo ser examinada por la registradora al realizar su calificación, no queda suficientemente aclarado quiénes y en qué concepto intervienen en representación de los titulares registrales de las tres sextas partes indivisas cuya inscripción se ha denegado: doña E., don S. y don R. P. G. Sí es cierto que con los documentos aclaratorios que se

acompañan con el recurso y con el escrito de alegaciones que ha realizado doña Flora Lomo del Olmo, juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Vigo para la tramitación de este expediente, queda claro que: a) doña E. P. G. fue la inicial demandante que falleció una vez comenzado el proceso, siendo aceptada por el juez la sucesión procesal en favor de sus hijos don D. y doña M. E. C. P, y b) don R. y don S. P. G. han estado representados por sus herederos. Ahora bien, toda esta documentación no pudo ser analizada por la registradora en su calificación. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que afirma en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos». Por todo ello, procede confirmar la calificación impugnada, sin perjuicio de que la interesada pueda volver a presentar el título y toda la documentación que posteriormente ha aportado con el escrito de recurso para que la registradora pueda analizarla y emitir una nueva calificación. 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, 16 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16831.pdf>

- R. 16-10-2019.- R.P. Cieza N° 2.- **REPRESENTACIÓN: EL JUICIO DE SUFICIENCIA DEL NOTARIO DEBE REFERIRSE A LA ACREDITACIÓN POR DOCUMENTACIÓN AUTÉNTICA. DACIÓN EN PAGO: SE DEBE JUSTIFICAR EL PRÉSTAMO EN CUYO PAGO SE HACE LA TRANSMISIÓN. RECONOCIMIENTO DE DEUDA: SE DEBE JUSTIFICAR LA DEUDA EN CUYO PAGO SE HACE LA TRANSMISIÓN.** En cuanto al juicio de suficiencia de la representación hecho por el notario conforme al art. 98 L. 24/27.12.2001, dice la Dirección que se exige la constancia de que se le han acreditado las facultades representativas mediante la exhibición de documentación auténtica, esto es, «de la copia autorizada de la escritura (o directamente de la matriz si obrara en su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a ‘copia’ de escritura o simplemente ‘escritura’, que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios». Y en cuanto a la acreditación de los medios de pago a que se refieren los arts. 254 LH, 24.4 LN y 177 RN, si la transmisión se hace en pago de un préstamo anterior, se deben justificar las transferencias efectuadas; «si no se produjera la necesidad de acreditación de los medios de pago, bastaría para eludir el precepto del art. 254 LH con articular las transmisiones onerosas mediante la ficción de que la contraprestación consiste en un crédito derivado de un préstamo no justificado». Incluso aunque se tratara de un reconocimiento de deuda la solución sería la misma (R. 12.04.2018; ver también R. 11.03.2013, R. 09.12.2014, R. 02.09.2016 y R. 19.05.2017). R. 16.10.2019 (Notaria María-Dolores Heredia Cánovas contra Registro de la Propiedad de Cieza-2) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 16 de octubre 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 Cieza n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de permuta. En el recurso interpuesto por doña María Dolores Heredia Cánovas, notaria de Murcia, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cieza número 2, don Juan Cavallé Herrero, por la que se deniega la inscripción de una escritura de permuta. Hechos I Mediante escritura pública de permuta autorizada el día 16 de abril de 2019 por la notaria de Murcia, doña María Dolores Heredia Cánovas, la mercantil «Explotaciones Río de Aguas, S.L.» transmitió a la mercantil «Safimo, S.L.» la titularidad de 400.000 acciones nominativas de la mercantil «Áridos Torralba Hermanos, S.A.», así como unos derechos de crédito frente a la antedicha entidad mercantil que ostentaba por unos préstamos que le hizo para el desarrollo de su actividad, todo ello por un valor de 1.200.000 euros y, a cambio, la mercantil «Safimo, S.L.» transmitió a la mercantil «Explotaciones Río de Aguas, S.L.» unos bienes inmuebles o participaciones indivisas de los mismos valorados en 1.200.000 euros. Acerca de este último derecho de crédito (cuya transmisión constituyó en parte la contraprestación por la transmisión de los bienes inmuebles), se afirmaba en la escritura que derivaba de dos préstamos, uno de ellos de 11 de marzo de 2013 por importe de 200.000 euros, y otro de 17 de febrero de 2015 por importe de 100.000 euros; pero no se identificaban los medios de pago de esas cantidades de dinero que, según se afirmaba, fueron prestadas para constituir los derechos de crédito por importe total de 300.000 euros que se permutaban por bienes inmuebles. Por otra parte, según se explicaba en la escritura, las dos partes permutantes prestaban su consentimiento por medio de sendos apoderados, cuyos respectivos poderes de representación resultaban de unas determinadas escrituras de apoderamiento, que se identificaban correctamente. La notaria declaraba que, a su juicio, eran suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de la escritura presentada a inscripción, pero no declaraba tener a la vista una copia auténtica de cada una de esas escrituras de apoderamiento, II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cieza número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación negativa. Examinado el documento precedente, que fue presentado en este Registro el día 16 de abril de 2019 a las 12:24 horas según el asiento de presentación número 1.394 del tomo 35 del diario, he resuelto suspender la inscripción solicitada, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta en el Registro una escritura pública de permuta autorizada el 16 de abril de 2019 por la notaria de Murcia doña María Dolores Heredia Cánovas con el número 704 de su protocolo. Se observan los siguientes defectos, que impiden su inscripción: Primero: Según se explica en la escritura, las dos partes permutantes prestan su consentimiento por medio de sendos apoderados, cuyos respectivos poderes de representación resultan de unas determinadas escrituras de apoderamiento, que se identifican correctamente. La notaria declara que a su juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de la escritura presentada a inscripción, pero no declara tener a la vista una copia auténtica de cada una de esas escrituras de apoderamiento. Segundo: En la escritura una sociedad,

representada por don S. T. H., transmite a otra sociedad, representada por don F. T. H., la titularidad de varios bienes inmuebles; y a cambio la segunda sociedad transmite a la primera unas acciones representativas de parte del capital de una tercera sociedad y un derecho de crédito que ostenta frente a esta tercera sociedad (denominada “Aridos Torralba Hermanos, S.A.”, de la que es apoderado don S. T. H., según he podido comprobar mediante consulta telemática al Registro Mercantil). Acerca de este último derecho de crédito (cuya transmisión constituye en parte la contraprestación por la transmisión de los bienes inmuebles) se afirma en la escritura que dicho derecho de crédito deriva de dos préstamos, uno de ellos de 11 de marzo de 2013 por importe de 200.000 euros y otro de 17 de febrero de 2015 por importe de 100.000 euros; pero no se identifican los medios de pago de esas cantidades de dinero que, según se afirma, fueron prestadas para constituir los derechos de crédito por importe total de 300.000 euros que se permutan por bienes inmuebles. Fundamentos de Derecho. Primero: El artículo 98 de la Ley 24/2001 dispone en sus dos primeros apartados lo siguiente: “1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 2. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.” Como se desprende de este artículo, para que se pueda admitir el juicio de suficiencia de las facultades representativas realizado por un notario es imprescindible que el documento en que base ese juicio de suficiencia sea un documento auténtico, del que se pueda deducir de manera fehaciente la existencia del poder de representación. Por ello, el notario autorizante de la escritura otorgada por un representante debe declarar que ha tenido a la vista una copia del documento del que resulta la existencia de su poder de representación, especificando además que se trata de una copia auténtica, como declara la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de marzo de 2007. Al no haberse acreditado suficientemente por el defecto indicado el poder de representación de quien otorgó la escritura en nombre de cada una de las partes permutantes, no se puede practicar la inscripción de la permuta, pues el artículo 1.259 del Código Civil dispone lo siguiente: “Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.” Sin embargo, a pesar de la dicción literal del párrafo segundo de este artículo, debe entenderse que el contrato u otro tipo de negocio jurídico otorgado a nombre de otro sin poder de representación suficiente no es nulo de pleno Derecho (pues, si así fuera, resultaría imposible su ratificación o revocación, a que se refiere el propio artículo), sino que simplemente se considera que ese acto no ha sido otorgado por la persona a cuyo nombre se ha actuado, no siéndole por tanto oponibles sus efectos, pero siendo posible todavía que esta persona lo ratifique (o que se acredite el poder de quien otorgó el acto en su nombre). Por tanto, el acto presentado a inscripción no es nulo, pero no se puede inscribir hasta que se subsane el defecto de acreditación de la representación. Segundo: El apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece que “No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si 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”, añadiendo el apartado 4 del mismo artículo que “Las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados”. Por su parte, el artículo 21.2 dispone que “Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, 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”. Este precepto no regula cuál es la consecuencia registral de la falta de identificación conforme al artículo 28 de la Ley del Notariado de los medios de pago empleados, pero, como explica la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 2011 (publicada en el “Boletín Oficial del Estado” de 28 de mayo de 2011), entre otras, la consecuencia de la falta de identificación debe ser la misma que la prevista en el artículo 254.3 para el supuesto de que conste expresamente en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar los medios de pago empleados, es decir, la suspensión de la inscripción por defecto subsanable, ya que: – por un lado, si no se entendiera así, los interesados que se negasen a identificar los medios de pago empleados podrían eludir la norma del artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria simplemente no identificándolos, siempre que no manifestasen de manera expresa su negativa a identificarlos; – por otro lado, la exposición de motivos de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que introdujo estos preceptos en la Ley Hipotecaria, explica que en esta Ley “se establece la obligatoriedad de la consignación (...) de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras”, sin distinguir por tanto entre si la falta de identificación correcta de los medios de pago se debe a la negativa de los interesados a identificarlos o a otra causa distinta. – y, por otro lado, así resulta del artículo 177 del Reglamento Notarial, que en su penúltimo párrafo regula cómo deben identificarse en los documentos notariales los medios de pago “A los efectos previstos en el párrafo anterior”, según el cual “En el caso de que los comparecientes se negasen a identificar los medios de pago empleados, el Notario advertirá verbalmente a aquellos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia en la escritura”: de esta manera el Reglamento Notarial equipara, a efectos del artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, la falta de identificación adecuada (es decir, conforme al párrafo penúltimo de su artículo 177) de los medios de pago empleados y la negativa a identificarlos (regulada en el párrafo antepenúltimo del mismo artículo). En el presente caso lo que se ha presentado a inscripción no es una escritura pública en la que se otorgue un contrato oneroso cuya contraprestación consista, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, que es a lo que se refieren los artículos 254.3 y 21.2 de la Ley Hipotecaria, puesto que la contraprestación por la transmisión de las

fincas en este caso no consiste en un precio, sino en la transmisión de unas acciones y de unos créditos. Sin embargo, conforme al criterio adoptado por la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de diciembre de 2014 (publicada en el “Boletín Oficial del Estado” de 23 de enero de 2015), que comparto, teniendo en cuenta que si la contraprestación por la transmisión de las fincas sí hubiese consistido en una cantidad de dinero habrían tenido que identificarse en la escritura los medios de pago de la misma, y que para eludir este deber de identificación en cualquier caso en que medie una cantidad de dinero bastaría con entregar anticipadamente esa cantidad y después alegar en la escritura que la transmisión no se realiza a cambio de esa cantidad de dinero sino a cambio de que se extinga o se transmita el derecho de crédito generado por su entrega previa (es decir, el derecho al reembolso de esa cantidad), debe exigirse también la identificación de los medios de pago, como medio para evitar el fraude de Ley, cada vez que en una escritura se declara que la contraprestación por la transmisión de una finca consiste en la transmisión o en la extinción de un derecho de crédito previamente generado por la entrega de una cantidad de dinero. En cuanto a cómo deben identificarse los medios de pago empleados, el artículo 28 de la Ley del Notariado dispone que deberá expresarse en el documento público si el pago “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”. Este precepto se desarrolla por el artículo 177 del Reglamento Notarial, que establece en sus párrafos antepenúltimo y penúltimo lo siguiente: “En el caso de que los comparecientes se negasen a identificar los medios de pago empleados, el Notario advertirá verbalmente a aquellos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia en la escritura. A los efectos previstos en el párrafo anterior, se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria.” Para subsanar este defecto es necesario, según el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, que “se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que (...) se identifiquen todos los medios de pago empleados”. Sin embargo, como explica la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de diciembre de 2015 (publicada en el “Boletín Oficial del Estado” de 30 de diciembre de 2015), que se refiere a otro supuesto distinto también contemplado por el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria (el de la falta de constancia en la escritura del número de identificación fiscal), este precepto no debe interpretarse en el sentido de que necesariamente deba otorgarse una nueva escritura pública, sino en el sentido de que la escritura presentada a inscripción debe rectificarse en los términos del artículo 153 del Reglamento Notarial. Por tanto, y teniendo en cuenta que el artículo 177 del Reglamento Notarial permite que la identificación de los medios de pago se realice “por soporte documental o manifestación”, existen dos maneras posibles de subsanar este defecto: – La primera posibilidad consiste en que se incorpore a la escritura por testimonio el documento identificador del medio de pago empleado. Esta incorporación puede hacerla el propio notario autorizante de la escritura “por diligencia en la propia escritura matriz o por medio de acta notarial”, según el párrafo penúltimo del artículo 153 del Reglamento Notarial, sin que sea necesario que los otorgantes de la escritura presten su consentimiento a esta incorporación, que constituye una mera constatación de la existencia y acreditación de un hecho (así lo explica la citada resolución de 15 de diciembre de 2015). – Y la segunda posibilidad consiste en que se incorporen a la escritura las declaraciones de los otorgantes en las que se expresen todas las circunstancias identificadoras de los medios de pago empleados que necesariamente deben constar en el instrumento público según el párrafo penúltimo del artículo 177 del Reglamento Notarial. De acuerdo con el último párrafo del artículo 153 del Reglamento Notarial, esta rectificación sí precisa que los otorgantes presten su consentimiento, salvo que el notario autorizante manifieste que ya al autorizarse la escritura los otorgantes realizaron esas declaraciones y que por tanto no se hicieron constar en ella consecuencia de un error material. La presente calificación negativa provoca la prórroga del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323). Dicha calificación podrá (...) Cieza, 17 de mayo de 2019. El registrador, Juan Cavallé Herrero.» III Solicitada con fecha 13 de junio de 2019 calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Lorca número 2, don Carlos Miguel Rivas Molina, quien, el día 18 de junio de 2019, confirmó la calificación del registrador sustituido en sus propios términos. IV Contra la nota de calificación sustituida, doña María Dolores Heredia Cánovas, notaria de Murcia, interpuso recurso el día 17 de julio de 2019 en virtud de escrito con base en los siguientes argumentos: «Fundamentos de Derecho. Primero: En cuanto al primero de los defectos de la escritura es, según la nota, el no entenderse cumplidos los requisitos del artículo 98 de la Ley 24/2001 con la manifestación por mi realizada al pie de los datos que acreditan las personalidad y representación de cada una de las mercantiles intervinientes de que “en virtud de las anteriores manifestaciones y de la exhibición de las citadas escrituras, resultan, a mi juicio facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de permuta” y ello porque el artículo 98 exige, según la nota, que “el notario autorizante de la escritura otorgada por un representante deba declarar que ha tenido a la vista una copia del documento del que resulta la existencia de su poder de representación, especificando además que se trata de una copia auténtica, como declara la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de marzo de 2007”. Entendemos por contra que el juicio de suficiencia realizado en la escritura es plenamente conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001 que exige insertar reseña identificativa del documento autentico aportado para acreditar la representación alegada, pues la referencia por mi hecha a las escrituras exhibidas en base a las cuales se lleva a cabo el juicio positivo de suficiencia de las facultades representativas de los comparecientes lo es a la copia autorizada de la escritura matriz. El lenguaje jurídico no es ajeno a la metonimia u otros recursos propios del lenguaje en general de modo que se llama generalmente escritura pública no solo a la escritura matriz sino también, por ser traslado de aquélla, a las copias de la misma se expidan con las formalidades legales, esto es, a la copia autorizada, utilizándose en derecho de manera indistinta ambos términos e incluso llamando escritura a la copia autorizada y reservando el término propio de escritura matriz para la conservada en el protocolo. Esto es lo que hacen la propia Ley del Notariado en su artículo 68.2; la Ley Hipotecaria, en sus artículos 12, 18, 82, 156, 254.3 o 319, entre otros o el Reglamento Hipotecario, en sus artículos 26, 50, 60, 63, 69, 80, 81, 146, 174, 175, 193, 197, 207, 219, 231. El Reglamento Notarial no es ajeno a esta identificación en sus artículos 57, 153.2, 159.5 o el artículo 221 corolario de lo expuesto y que literalmente dice que “Se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho...”, es decir, las copias autorizadas. No es tampoco ajena a esta identificación la Dirección General de los Registros y del Notariado que en innumerables resoluciones alude a la escritura presentada en el registro de la propiedad. Igualmente el propio registrador calificante comienza la narración de los hechos

manifestando haber sido presentada en el registro de la propiedad una escritura pública de permuta, volviendo a aludir a escrituras presentadas en varias ocasiones durante su calificación. Terminología a la que también recurre el registrador sustituto que pese a exigir so pena de cierre registral que la escritura calificada observe la verdad en el concepto, la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma, se basa en “un testimonio notarial de la escritura de permuta...” obligando el rigor requerido a precisar que lo presentado fue un testimonio de la copia autorizada de la escritura de permuta por cuanto no es posible testimonio directo de las escrituras matrices conforme al artículo 252 del Reglamento Notarial y sin perjuicio de las excepciones previstas en el mismo. Es cierto que por constar las escrituras matrices de poderes en mi protocolo el juicio de capacidad podría haberse basado en ellas, pues tal juicio ha de basarse en documento auténtico, no necesariamente en copia auténtica como erróneamente dice la calificación e insiste el registrador que hace la sustitutoria, pero ello habría precisado como ordena el artículo 166 del Reglamento Notarial manifestación expresa de que el apoderado se halla facultado para obtener copia del poder y que no consta nota de su revocación, lo que no se expresa. Nada que ver tiene la Resolución invocada de 19 de marzo de 2007 con el caso que nos ocupa, pues en ella el notario no funda su juicio en la exhibición de la escritura ni de copia autorizada sino en la presentación de una copia lo que, según estima el Centro Directivo, exige aclaración del tipo de copia de que se trata, Segundo: En cuanto al segundo de los defectos es relativo a la falta de identificación de los medios de pago. El registrador de la propiedad cierra el registro a la escritura por considerar no cumplidos los requisitos de los artículos 21.2 y 254.3 de la Ley Hipotecaria: Comienza la fundamentación del defecto con la justificación de la competencia registral en esta materia, no solo en los casos de negativa a la identificación de los medios de pago sino también en todos los supuestos en que no se haga mención de los medios de pago; continua con la exposición de la razón por la que considera ser precisa la identificación en el negocio documentado pese a no ser uno de los contemplados por el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria y concluye con la exposición de las formas en que deben quedar identificados los medios de pago y de los cauces por los que han de subsanarse las escrituras defectuosas por estos motivos. 1. Dejando para un momento posterior el problema de la competencia, a efectos de procurar mayor claridad comenzaré por el análisis del supuesto de hecho de la escritura calificada a fin de determinar la aplicabilidad de o no de las disposiciones relativas a la identificación o acreditación de los medios de pago: Entiende el registrador que en un contrato de permuta en el que una parte transmite a otra varios bienes a cambio de unos derechos de crédito (algunos de los cuales, las acciones, están incorporados a un título y otros no) cuando este derecho de crédito se manifiesta que tiene su origen en un préstamo de dinero que se hizo a un tercero es preciso cumplir las disposiciones relativas a la identificación de los medios de pago en cuanto al dinero prestado a tercero. Dice la calificación abiertamente que “aunque en el presente caso lo que se ha presentado a inscripción no es una escritura pública en la que se otorgue un contrato oneroso cuya contraprestación consista. en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, que es a lo que se refieren los artículos 254.3 y 21.2 de la Ley Hipotecaria, puesto que la contraprestación por la transmisión de las fincas en este caso no consiste en un precio, sino en la transmisión de unas acciones y de unos créditos. Sin embargo, conforme al criterio adoptado por la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de diciembre de 2014 (publicada en el “Boletín Oficial del Estado” de 23 de enero de 2015), que comparto, teniendo en cuenta que si la contraprestación por la transmisión de las fincas si hubiese consistido en una cantidad de dinero habrían tenido que identificarse en la escritura los medios de pago de la misma y que para eludir este deber de identificación en cualquier caso en que medie una cantidad de dinero bastaría con entregar anticipadamente esa cantidad y después alegar en la escritura que la transmisión no se realiza a cambio de esa cantidad de dinero sino a cambio de que se extinga o se transmita el derecho de crédito generado por su entrega previa (es decir, el derecho al reembolso de esa cantidad) debe exigirse también la identificación de los medios de pago, como medio para evitar el fraude de Ley, cada vez que en una escritura se declara que la contraprestación por la transmisión de una finca consiste en la transmisión o en la extinción de un derecho de crédito previamente generado por la entrega de una cantidad de dinero.”. Efectivamente, como señala la calificación, el supuesto de hecho de la escritura calificada no encaja en el previsto en los citados artículos ni en los artículos 24.4 de la Ley del Notariado o 177 del Reglamento Notarial que imponen al notario una obligación de identificación o acreditación de los medios de pago empleados cuando en los actos o contratos documentados 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. No encaja tampoco a la luz de la interpretación que de los mismos ha realizado la Dirección General de los Registros y del Notariado en la citada resolución de 9 de diciembre de 2014 o en las de 11 de marzo de 2013, 4 de septiembre de 2017 o 12 de abril de 2018 que se refieren a supuestos de constitución de un derecho real, la hipoteca, o transmisión de un inmueble en garantía o en pago de una deuda nacida de un contrato de préstamo mutuo o crédito, es decir, supuestos en que siempre, de un modo u otro se había recibido previamente por el constituyente del derecho o transmitente del bien una cantidad de dinero. Como resulta de la resolución invocada y las citadas, siendo el reconocimiento de deuda un negocio jurídico de fijación o reproducción de otro anterior (salvo que por declaración terminante o incompatibilidad entre obligación antigua y la nueva produzca una novación extintiva de la obligación reconocida) encuentra su causa en la de la deuda que se reconoce, derivada o de un préstamo mutuo o un contrato de crédito con una entrega previa del dinero a quien ahora transmite, es decir, insisto, en todos los casos hay una transmisión onerosa de un inmueble (o constitución de un derecho real sobre el mismo) de un lado y de otro, como contraprestación que constituye su causa, una entrega de dinero. De hecho, se plantea la resolución de 11 de marzo de 2013 su aplicación debido al carácter unilateral del contrato de préstamo y señala que aunque “Es cierto que los citados artículos de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Notariado, y de su Reglamento, delimitan su ámbito de aplicación por referencia a los actos o contratos onerosos en los que exista una contraprestación en dinero o signo que lo represente, y que el contrato oneroso es categoría afín o próxima a la de los contratos bilaterales de los que derivan obligaciones recíprocas o sinalagmáticas, expresiones estas últimas utilizadas de forma indistinta como equivalentes, a cargo de ambas partes. Sin embargo, dicha proximidad no debe llevar a confusión, de forma que debe distinguirse entre la relación obligatoria sinalagmática y el contrato a título oneroso, es decir, aquel en el que para cada parte contratante es causa del contrato la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra (cfr. artículo 1274 del Código Civil), Como ha explicado la doctrina más autorizada, el vínculo que deriva del negocio oneroso implica una carga para ambas partes, en el sentido de exigirles sacrificios correlativos a las ventajas obtenidas, encontrándose éstas y aquéllos en una determinada relación de reciprocidad (en este sentido habla el artículo 1289 del Código Civil de reciprocidad de intereses respecto de los contratos onerosos).”. La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 2016 se manifiesta en el mismo sentido para un caso de constitución de derechos reales sobre inmuebles en garantía de deuda reconocida, aclarando como el artículo 24.4 exige que se trate precisamente de deudas nacidas de la entrega de una

cantidad de dinero. Y esto es así aun cuando alguna de las partes del contrato inicial de préstamo o crédito hubiese cedido su derecho por cualquier título jurídico pues, como señala la resolución de 12 de abril de 2018, “resulta evidente que el origen de la deuda no está en la cesión”. Pero entendemos que lo que en modo alguno hace la Dirección General de los Registros y del Notariado es aplicar el artículo 24.4 a supuestos distintos de los contemplados en él, so pretexto de la necesaria colaboración en esta materia de prevención de fraude fiscal y que no resulta de las resoluciones estudiadas que el mismo (artículo 24.4) debe aplicarse “cada vez que en una escritura se declara que la contraprestación por la transmisión de una finca consiste en la transmisión... de un derecho de crédito previamente generado por la entrega de una cantidad de dinero” esto es aportación personal del registrador de la propiedad. El supuesto hecho de la escritura calificada no es el del artículo 24.4 de la Ley del Notariado ni con la interpretación citada, pues en nuestro caso se produce una transmisión del derecho real de propiedad sobre inmuebles, a título oneroso y una contraprestación que no consiste en dinero ni en signo que lo represente, sino en unos títulos valores y un derecho de crédito frente a tercero. Se trata de una permuta de cosa por derecho de crédito que no queda desnaturalizada por esto último ya que si bien es cierto que el Código Civil define la permuta como un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra, es generalmente admitido que el objeto de la permuta se encuentra en proceso de ampliación jurisprudencial incluyendo desde luego la permuta de derechos reales o de crédito. La permuta es un contrato, consensual, bilateral, conmutativo y oneroso por el que se realiza el intercambio de bienes y en el que a diferencia de la compraventa no interviene precio en dinero o signo que lo represente como contraprestación a la entrega de la cosa. Aunque la mayoría de los caracteres de la permuta son comunes a la compraventa, debido a que ambos son contratos de cambio, conviene insistir en el carácter típico de la permuta basado precisamente en su causa, pues quien permuta busca precisamente el cambio directo de los objetos en juego, mediando en el negocio unos intereses y motivaciones que quizá nada tengan que ver con el valor real o valor en venta de las cosas intercambiadas, de modo que el valor dado al derecho permutado en ningún caso es precio en dinero del contrato. Que supletoriamente haya de aplicarse a la permuta las disposiciones concernientes a la compraventa no significa en ningún modo que se pueda asimilar la cesión del crédito a la entrega del dinero fijado como valor del mismo sino que, muy al contrario, se aplicarían en esta sede las disposiciones de los artículos 1526 y siguientes del código civil que no imponen al cedente la obligación de pagar el importe del crédito cedido, en principio, ni siquiera en el supuesto de insolvencia del deudor. En nuestro caso es posible que el derecho cedido se resuelva efectivamente en el cobro del importe del préstamo al transmitente del bien, pero también podría resolverse en una compensación del crédito con asunción de acciones en un aumento del capital o simplemente podría ocurrir que el crédito no se pueda cobrar. Tampoco son las acciones o derecho cedido el signo que lo represente a que alude el artículo 24.4 de la Ley del Notariado, expresión esta que, tal como viene interpretando la doctrina en relación al artículo 1445 del Código Civil, se refiere a aquellos documentos o títulos que incorporen créditos dirigidos específicamente al pago de una suma de dinero, como cheques o pagarés y a los que se alude también el artículo 177 del Reglamento Notarial. Que el crédito cedido tenga su origen en un préstamo en nada desvirtúa lo expuesto, pues la aplicación del artículo 24.4 de la Ley del Notariado requiere, tal como hemos visto, que el importe de dicho préstamo haya sido entregado a quien ahora transmite y opere como causa de la entrega del inmueble, lo que aquí no ocurre. Por lo demás, el contrato de préstamo per se, de cualquier importe, no está sujeto a las prescripciones del artículo 24.4 de la Ley del Notariado y tampoco es necesario acreditar en una cesión el origen del crédito cedido, pues le es aplicable la presunción de existencia y licitud establecida por el artículo 1.277 del Código Civil, en este sentido resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de diciembre de 2014. No existe tampoco en el caso que nos ocupa dación en pago ni siquiera para pago de deuda alguna ni propia ni de tercero: No es dación en pago de deuda propia pues ello exigiría apreciar una identidad entre transmitente del inmueble y deudor cedido; no se entiende si las advertencias manifestadas por el registrador acerca de la circunstancia por el comprobada de resultar del registro mercantil que quien figura como apoderado de la mercantil transmitente del inmueble lo sea también del tercero deudor van en esta dirección, pero entendemos que esta conclusión, además de poco fundada, implica una aplicación de la teoría del levantamiento del velo que sin embargo está vetada a la actividad registral y que como señala la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de septiembre de 2018 requeriría de una decisión judicial con las garantías procesales en cada caso previstas. Tampoco es causa de la transmisión el pago de la deuda ajena. El tercero cedido comparece abiertamente en la escritura a través de su representante orgánico pero no para ser parte en el negocio de cesión sino sólo para darse por notificado y a los efectos previstos en el artículo 1.527 del Código Civil y no hace ningún reconocimiento; pero aun cuando lo hiciera no estaríamos en uno de los supuestos previstos por el artículo 24.4 de la Ley del Notariado en su interpretación dada por las citadas resoluciones pues como señalan las mismas lo que determina la aplicación del precepto no es el reconocimiento sino deuda reconocida y en cuyo pago (de la deuda de tercero) se debería transmitir el bien inmueble, cosa que aquí no ocurre. Bien entendido que el supuesto que nos ocupa no es el previsto por la letra del artículo 21.4 de la Ley del Notariado cabría preguntarnos si la obligación de colaboración activa requerida en sede de prevención del fraude fiscal nos permite dar un paso más y exigir acreditación de los medios de pago, acudiendo a la identidad de razón, no solo interpretando lo que el legislador ha dicho, sino adivinando lo que habría dicho si hubiese previsto el caso objeto de la presente, pero esto, como apuntaba Carnelutti, no es ya interpretación de la norma sino aplicación analógica y la firmante estima como señaló el Tribunal Supremo en sentencia de 19 de diciembre de 1961 es principio consagrado en nuestras leyes fundamentales y en el ordenamiento jurídico tributario el que las normas tributarias no pueden interpretarse por analogía, si ellas mismas no lo autorizan, ni tampoco es lícito al intérprete entrar en las razones de orden político, económico o social tenidas en cuenta por el legislador para establecer una normativa u otra, en relación a ésta más o menos análogas. En la misma línea la Resolución del T.E.A.C., de 19 de septiembre de 1961 afirma que las disposiciones fiscales, por su naturaleza y carácter, no pueden ser interpretadas en forma extensiva, debiéndose estar a tenor literal de modo que incluso con matizaciones. Sea cual sea la postura que se siga parece pacífico que la adecuación del tenor de la norma a través de su interpretación a la realidad que regula se efectúa con el propósito de alcanzar el resultado más justo en el proceso de su posterior aplicación al supuesto concreto motivo de controversia y la justicia en la aplicación de la norma, de la cual la interpretación es labor previa, no puede lograrse sin considerar los principios éticos y morales que constituyen su fundamento. El fraude fiscal es una lacra y la actitud defraudatoria, además de inmoral e insolidaria, es un atentado contra principios fundamentales de un Estado de Derecho, como son la justicia y la igualdad. Este tipo de conductas distorsionan la economía, merman los ingresos públicos y su generalización puede llevar al traste a la nación más próspera. Notarios y Registradores, por la naturaleza de la función que realizamos, debemos estar en la primera línea de lucha contra el fraude. Pero la lucha contra el fraude fiscal no puede desconocer los principios constitucionales, máxime aquellos que por tener la condición de principios

generales del derecho no solo son fuente del derecho sino que además son informadores de todo el ordenamiento jurídico, como es el de seguridad jurídica y el derecho a la intimidad. Esto no implica en modo alguno falta de colaboración con la Administración Tributaria pues control de la regularidad material, consustancial a la función notarial, implica también una protección de las Administraciones Públicas que se procura para todo documento notarial a través del deber de información a la Administración Tributaria, cuyo fundamento constitucional fue jurisprudencialmente construido sobre los cimientos del artículo 31.1 de la Constitución Española y encuentra refrendo legal, a nuestros efectos, en el artículo 93.4 de la Ley General Tributaria, que prevé el suministro a la misma de toda clase de información con trascendencia tributaria, así como en el 17 de la Ley del Notariado que en base al citado deber de información establece la obligación para todo notario de llevar índices informatizados y, en su caso, en soporte papel de todos los documentos protocolizados e intervenidos, salvo los amparados por deber de secreto de protocolo, debiendo velar por la más estricta veracidad de dichos índices, así como por su correspondencia con los documentos públicos autorizados e intervenidos y su responsabilidad ante cualquier discrepancia entre aquellos y estos, así como ante el incumplimiento de sus plazos de remisión. La agregación de todos los índices remitidos al Consejo General del Notariado es puesta por este a disposición de la Administración Tributaria. La necesaria concreción de este debe de informar sobre “toda clase de información con trascendencia tributaria” a que alude el citado artículo 93.4 de la Ley General Tributaria se consigue, por permitirlo el apartado 2 del artículo 92 de la misma, con la aprobación del Convenio de colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Consejo General del Notariado para el suministro de información contenida en el índice informatizado único, el acceso directo al mismo y el cumplimiento de otras obligaciones legales de información de 19 de junio de 2007, cuya cláusula primera apartado 1 señala que “1. El presente Convenio tiene por objeto concretar la forma y condiciones en que el Consejo General del Notariado suministrará a la Agencia Tributaria la información contenida en el índice único informatizado con trascendencia tributaria que ésta precisa para el cumplimiento de sus funciones, de acuerdo con el artículo 17 la Ley del Notariado, en la redacción dada por la Ley 36/2006 (La Ley 11545/2006), de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal. Esta colaboración se articulará a través de un suministro periódico de información, del suministro de información sobre tipos de operaciones o grupos de operaciones con riesgo de fraude fiscal, a través del acceso telemático directo de la Agencia Tributaria al mencionado índice, y mediante requerimientos de información de la Agencia Tributaria, sin perjuicio de las obligaciones de información previstas en otras normas legales”, añadiendo el Convenio en su cláusula quinta que “La Agencia Tributaria podrá solicitar al Consejo General del Notariado la información que precise para el cumplimiento de sus fines, ya se encuentre en el índice único informatizado o en el propio instrumento público. Para ello, identificará con claridad la información solicitada, con especificación, en su caso, de cualquiera de las personas físicas o jurídicas o entes sin personalidad a quienes afecte, pudiendo solicitar, a estos efectos, la remisión de la copia del instrumento público a que se haya referido cualquier solicitud de información cuando ésta se efectúe a través de dicho Consejo”. Es decir todas las operaciones con trascendencia tributaria son comunicadas a la Administración Tributaria a través del índice único informatizado y con la extensión prevista para el mismo, existiendo para excepcionales supuestos unas cautelas añadidas. De este modo cuando se trate de operaciones a que alude el artículo 24.4 el notario exigirá acreditación de los medios de pago en la forma prevista por el artículo 177 del Reglamento Notarial, los remitirá a través del índice único y además los hará constar en la escritura y si no se acreditan o identifican advertirá del cierre registral: cuando no se acredite el Número de identificación fiscal o los movimientos de fondos o resulten indicios de blanqueo de capitales el Notario hará las preceptivas comunicaciones al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias de a través del Órgano Centralizado de Prevención o tendrá negará su autorización. Estas [sic] deberes legales del notario son además los que justifican su competencia y al tiempo la limitan como ocurre con cualquier funcionario público tal como tiene declarado el Tribunal Supremo para funcionarios de la administración tributaria entre otras en Sentencia de la Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, de 21 de Junio de 2012. No es el caso que nos ocupa de negativa por los comparecientes a identificar los medios de pago como resulta de la escrupulosa constancia en la escritura de la identificación de las cuentas de cargo y abono de las cantidades destinadas al pago del Impuesto Sobre el Valor Añadido, sino todo lo contrario, de no solicitud de dichos datos por el notario autorizante no por error o inadvertencia sino por no estar en la letra de la Ley. El notario autorizante, o sea la firmante, después de examinadas las circunstancias concurrentes puestas de manifiesto en la preparación del documento, sabiendo la causa última del negocio y por supuesto conociendo el titular real de las sociedades intervinientes, sabiendo que es un grupo de sociedades, su actividad, que no son sociedades preconstituidas y no extrañada en absoluto por el préstamo relatado, no considera ni que sea un supuesto previsto por el artículo 24.4 de la Ley del Notariado, ni que deba realizarse aplicación analógica de la citada norma y por tanto exigir acreditación de los medios de pago, ni tampoco observa que exista fraude de Ley ni por tanto que haya que comunicar ningún incumplimiento a la Administración Tributaria, ni se dan los indicios precisos para su comunicación al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias o para la negación de la función; pero presentada la escritura en el registro de la propiedad su titular estima que por las circunstancias que resultan de la escritura y por las que ha podido comprobar por su acceso al registro mercantil “aunque en el presente caso lo que se ha presentado a inscripción no es una escritura pública en la que se otorgue un contrato oneroso cuya contraprestación consista, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, que es a lo que se refieren los artículos 254.3 y 21.2 de la Ley Hipotecaria”, debe cerrar el registro para prevenir el fraude fiscal consistente en “que para eludir este deber de identificación en cualquier caso en que medie una cantidad de dinero bastaría con entregar anticipadamente esa cantidad y después alegar en la escritura que la transmisión no se realiza a cambio de esa cantidad de dinero sino a cambio de que se extinga o se transmita el derecho de crédito generado por su entrega previa” (con lo que además no entendemos que se conseguiría, puestos a mentir sería más fácil directamente aplazar el pago). Entendemos que el registrador de la propiedad, ahora sí, está haciendo una aplicación analógica de la norma para poder exigir identificación de medios de pago a este supuesto, en base a lo que él dice ser criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado y que con esta actuación se está excediendo en su competencia. 2. Ello nos lleva al apartado de la justificación de la competencia que hace el registrador en su nota. No se encuentran las explicaciones a que se refiere la calificación en la resolución de 5 de mayo de 2011, sin embargo son muchas las que abordan esta cuestión, habiendo sido examinadas las de 18 de mayo de 2007, 2 de junio de 2009, 6, 7 y 8 de julio de 2009, 3 y 5 de septiembre de 2009, 12 de noviembre de 2009, 5 de marzo de 2010, 5 de mayo de 2011, 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo de 2013, 16 de octubre de 2014, 9 de diciembre de 2014, 16 de diciembre de 2015, 22 de julio de 2016, 2 de septiembre de 2016, 4 de septiembre de 2017, 2 de octubre de 2017 y 12 de abril de 2018. Queda claro el criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado de que el cierre registral procede no sólo en caso de negativa a identificar los medios

de pago sino también en aquellos casos en los que el Notario por error o inadvertencia no haya hecho constar expresamente tal advertencia en la escritura. Corno indicó la resolución de 2 de junio de 2009 “este Centro Directivo en su Resolución de 18 de mayo de 2007 ha afirmado expresamente la competencia del Registrador en esta materia, de forma que, más allá de los supuestos en que el Notario ha hecho constar la negativa a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados, aquél deberá comprobar que el documento contiene una identificación completa de los medios de pago empleados, en los términos exigidos por el artículo 24 de la Ley del Notariado y su desarrollo reglamentario, debiendo examinar y, en su caso, suspender la inscripción cuando en dicha identificación se haya incurrido en alguna omisión.”. Como se afirma en dicha Resolución “Obviamente, sí que debe examinar el Registrador, por el contenido de la misma escritura, que es su canon de control, si existen omisiones en esa identificación. Por ejemplo, si se dice que el precio es una cantidad determinada, pero de la suma de los importes identificados por el notario resulta que hay una parte no identificada; o, en el mismo sentido, si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago o, por supuesto, si los otorgantes se negaron total o parcialmente a identificarlos”. Por lo tanto, la actuación del Registrador no se limita a los solos casos en que medie tal negativa.”. Pero entendemos que la obligación de cierre registral si no existe mención alguna acerca de cuáles son los medios de pago lo es a aquellas escrituras a las que resulta aplicable el artículo 24.4 de la Ley del Notariado y no contienen mención de los medios de pago y que el registrador de la propiedad no puede ir más allá y hacer interpretación extensiva o, como ocurre en este caso entendemos que analógica para aplicarlo a cualquier supuesto que le genere sospecha de elusión de fraude fiscal. Es verdad que la aplicación de una norma, en éste caso del artículo 24.4 de la Ley del Notariado implica una interpretación, la cual ya ha realizado el registrador de la propiedad y que le permite afirmar que el supuesto no es de los contemplados en el artículo 24.4 de la Ley del Notariado, pero lo que no es posible es una interpretación extensiva y menos analógica. Si como dice la citada resolución de 2 de junio de 2009 “el contenido de la escritura viene delimitado con carácter preceptivo e imperativo por el artículo 21 de la Ley Hipotecaria que, en cuanto a los citados medios de pago, exige del Notario trasladar al contenido de/instrumento por él autorizado el conjunto de documentos justificativos y datos (fechas, cuantías, instrumentos solutorios empleados, cuentas de cargo, etc.) que de forma precisa y minuciosa se indican en los citados preceptos de las leyes hipotecaria y notarial y en el artículo 177 del Reglamento Notarial que desarrolla este último” la calificación registral no puede ir más allá de la escritura que, como queda dicho es su canon de control. En palabras de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de de [sic] 18 de mayo de 2007 “lo trascendente no es el cierre del registro, pues tal es el efecto de una causa: negativa a identificar total o parcialmente los medios de pago. Lo verdaderamente trascendente es analizar si el registrador debe y puede hacer algo más que el simple examen de la identificación que el notario haya efectuado al margen o más allá del contenido de la escritura pública. En suma, si la calificación se extiende al enjuiciamiento material, o de fondo, del contenido de la escritura en lo relativo a la identificación de los medios de pago empleados y a la forma en virtud de la cual el notario haya hecho constar los mismos. Pues bien, al igual que sucedía con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria en el que el registrador debía examinar si en la escritura obraba la forma de pago, de modo muy similar opera el actual artículo 24 de la Ley del Notariado al que se remite el artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, es igualmente evidente que tal examen no es calificación propiamente dicha de la escritura, pues el mismo es un requisito más que la Ley exige al contenido de tales escrituras: y ello, porque la identificación de los medios de pago, como le sucede a la forma de pago, no son cláusulas de trascendencia jurídico real (artículos 1 y 21.2 de la Ley Hipotecaria). Al registrador, funcionario público que ejerce su función sujeto al principio de legalidad, le está vedado ejercer tal función más allá de las materias para las que tiene competencia pues, en tal caso, su actuación no quedarla amparada por el principio de legalidad (artículo 103 de la CE)”. La competencia de notarios y registradores es ampliamente tratada por el Centro Directivo en las resoluciones citadas y todas reconducen la competencia y por tanto responsabilidad de notarios y registradores en esta materia a las escrituras a que se refiere el artículo 24,4 de la Ley del Notariado. 3. En cuanto al modo de identificar los medios de pago, la nota alude al artículo 28 de la Ley de Notariado (es claro sin embargo que se refiere al 24) y 177 de su Reglamento y es coherente al distinto tratamiento de esta materia en su control notarial o de acreditación y registral o de identificación. 4. Por último, en cuanto a la exposición de la forma para la subsanación del defecto, por no ser necesaria entendemos que tiene la finalidad de facilitar la misma al presentante y como esta no puede realizarse sino a través de Notario no es imprudente advertir que no la consideramos correcta y que no puede justificarse en la resolución invocada de 15 de diciembre de 2015, esto es así en primer lugar porque efectivamente dicha resolución se refiere a un supuesto distinto cual es la constancia del número de identificación fiscal, constatación de un hecho, que no puede equipararse a la acreditación de los medios de pago y de otro lado, porque de dicha resolución no resulta que la escritura presentada a inscripción “debe” rectificarse en los términos del artículo 153 y no contiene tampoco las explicaciones que dice el registrador (que no hemos podido encontrar en otras resoluciones consultadas) en cuanto a los dos modos de subsanar. La forma de subsanar una escritura es competencia notarial y si se debe o puede utilizar el artículo 153 del Reglamento Notarial y en qué forma, lo es en exclusiva del notario autorizante del título o su sucesor en el protocolo no siendo precisos en su redacción los dos medios invocados lo que, estimamos, podría confundir al presentante». V El registrador de la Propiedad emitió informe el día 31 de julio de 2019, manteniendo su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 20, 21 y 22 del Código de Comercio; 98 y 110.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 32, 215, 233, 234 y 249 de la Ley de Sociedades de Capital; 1, 20, 38, 40, 222.8 y 254 de la Ley Hipotecaria; 24.4 de la Ley del Notariado; 127 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 20 de mayo de 2008, y, de la Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 19 de marzo, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril y 25 de mayo de 2017, 12 de abril de 2018, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio de 2019 y 17 de septiembre de 2019. 1. Se presenta en el Registro escritura pública de

permuta por virtud de la cual la mercantil «Explotaciones Río de Aguas, S.L.» transmitió a la mercantil «Safimo, S.L.» la titularidad de 400.000 acciones nominativas de la mercantil «Áridos Torralba Hermanos, S.A.» así como unos derechos de crédito frente a la misma mercantil «Áridos Torralba Hermanos, S.A.», todo ello por un valor de 1.200.000 euros; y a cambio la mercantil «Safimo, S.L.» transmitió a la mercantil «Explotaciones Río de Aguas, S.L.» unos bienes inmuebles o participaciones indivisas de los mismos valorados en 1.200.000 euros. Acerca de este último derecho de crédito (cuya transmisión constituye en parte la contraprestación por la transmisión de los bienes inmuebles) se afirma en la escritura que dicho derecho de crédito deriva de dos préstamos, uno de ellos de 11 de marzo de 2013 por importe de 200.000 euros y otro de 17 de febrero de 2015 por importe de 100.000 euros; pero no se identifican los medios de pago de esas cantidades de dinero que, según se afirma, fueron prestadas para constituir los derechos de crédito por importe total de 300.000 euros que se permutan por bienes inmuebles. Por otra parte, según se explica en la escritura, las dos partes permutantes prestan su consentimiento por medio de sendos apoderados, cuyos respectivos poderes de representación resultan de unas determinadas escrituras de apoderamiento, que se identifican correctamente. La notaria declara que a su juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de la escritura presentada a inscripción, pero no declara tener a la vista una copia auténtica de cada una de esas escrituras de apoderamiento. La nota de calificación expresa dos defectos. El primer defecto consiste en no entenderse cumplidos los requisitos del artículo 98 de la Ley 24/2001 con la manifestación realizada por la notaria autorizante al pie de los datos que acreditan las personalidad y representación de cada una de las mercantiles intervinientes de que «en virtud de las anteriores manifestaciones y de la exhibición de las citadas escrituras, resultan, a mi juicio facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de permuta» y ello porque el artículo 98 exige, según la nota, que «el notario autorizante de la escritura otorgada por un representante deba declarar que ha tenido a la vista una copia del documento del que resulta la existencia de su poder de representación, especificando además que se trata de una copia auténtica, como declara la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de marzo de 2007». El segundo defecto consiste en la falta de identificación de los medios de pago. El registrador de la Propiedad cierra el Registro a la escritura por considerar no cumplidos los requisitos de los artículos 21.2 y 254.3 de la Ley Hipotecaria. 2. En relación con la primera cuestión, el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación». Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación». De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. Como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 19 de marzo de 2007 el notario deberá hacer constar en el título que autoriza no sólo que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. Y el Registrador deberá calificar la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento auténtico del que nacen dichas facultades de representación –además de la existencia del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado– (cfr. el apartado 2 del mencionado artículo 98, modificado por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad). Ciertamente, podría entenderse que, si el notario autoriza la escritura añadiendo, bajo su responsabilidad, que juzga suficientes las facultades representativas «acreditadas» para otorgar la escritura de que se trata, y no hace reserva o advertencia alguna sobre la falta de exhibición de documento auténtico, es porque éste se le ha aportado (dicha exhibición es, según el mencionado artículo 98.1, el medio para «acreditar» la representación alegada). Pero es igualmente cierto que la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial), habida cuenta de sus efectos, y especialmente la trascendencia que la Ley atribuye hoy a la valoración notarial de la suficiencia de la representación imponen un mayor rigor. Por ello, con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas no puede entenderse que en la escritura se hayan cumplido

íntegramente los requisitos que respecto de la forma de acreditar la representación exigen el mencionado precepto legal y el Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible. Se exige por tanto la constancia por parte del notario autorizante que realiza el juicio de suficiencia, de que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica, esto de la copia autorizada de la escritura (o directamente de la matriz si obrara en su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a «copia» de escritura o simplemente «escritura» que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios. Por lo demás, como señalara la citada Resolución de 19 de marzo de 2007, se trata de una omisión que puede ser fácilmente subsanada por el propio notario autorizante ex artículo 153 del Reglamento Notarial. Debe así confirmarse este primer extremo de la nota de calificación. 3. En relación a la segunda cuestión de la acreditación de los medios de pago dispone el artículo 254 de la Ley Hipotecaria: «1. Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir. 2. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen. 3. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si 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. 4. Las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados. 5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo». Por su parte el artículo 24.4 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. A tal fin, y 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». Como ya señalara la Resolución de 18 de mayo de 2007 el control notarial y registral de los medios de pago se extiende según la dicción legal a los casos de actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales y exista una contraprestación en dinero o signo que lo represente. En el supuesto hecho de la escritura calificada se trata de una permuta, por la que se produce una transmisión del derecho real de propiedad sobre inmuebles, a título oneroso, y en el que la contraprestación consiste en unos títulos valores y un derecho de crédito frente a tercero derivado de un préstamo, por lo que en cuanto a este último extremo debe confirmarse la nota de calificación. 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, incorpora elementos muy distintos e impone nuevas obligaciones que permiten conocer cuál ha sido la voluntad del legislador. El artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que no ha sido modificado, establece que, «en la inscripción de contratos en los que haya mediado precio o entrega en metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiere hecho o convenido el pago». Por su parte, el artículo 177 del Reglamento Notarial, en su versión previa a la reforma producida por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, exigía que en las escrituras públicas se hiciera constar «el precio o valor de los derechos», debiéndose determinar el mismo con «arreglo al sistema monetario oficial de España, pudiendo también expresarse las cantidades en moneda o valores extranjeros, pero reduciéndolos simultáneamente a moneda española». De la normativa anterior se deducía claramente que no existía obligación legal alguna de hacer constar los medios de pago –entendiendo por tales los concretos cauces o vías empleados o previstos para satisfacer el precio o contraprestación–, sino tan sólo el montante del precio y forma del pago. La simple comparación entre el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y el vigente artículo 24 de la Ley del Notariado demuestra –si no se quiere concluir en una interpretación absurda en el sentido de que el legislador no ha aportado nada novedoso– que de aquel precepto de la Ley Hipotecaria no se derivaba obligación de concreción de medios de pago y fechas del mismo respecto de aquellas escrituras que tenían por objeto transmisiones inmobiliarias o constituciones de derechos reales sobre bienes inmuebles, ya que no debe confundirse forma de pago (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) con identificación de medios de pago (artículos 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria). Dicho marco normativo ha sido objeto de una importante revisión a raíz de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que introduce 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. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las

novedades que introduce aquella «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones». Para conseguir tales objetivos la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, el artículo 24 de la Ley del Notariado, así como los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria. Así, el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado, en su nueva redacción, 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 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). En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, ha sido objeto de diversas modificaciones por los Reales Decretos 45/2007, de 19 de enero, 1804/2008, de 3 de noviembre, y, finalmente, 1/2010, de 8 de enero, este último vigente en el momento de la autorización de la escritura pública cuya calificación es objeto del presente recurso. La finalidad de este último Real Decreto viene expresada en su Exposición de Motivos cuando manifiesta que: «El artículo primero modifica el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, qué datos concretos deberán quedar incorporados en el documento público, ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el notario, constancia que implicará que dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público. Por otra parte, y en conexión con lo anterior, se establece una especificación en lo relativo a la obligación de comunicación por parte del Consejo General del Notariado hacia la administración tributaria de los supuestos en los que no exista identificación de las cuentas de cargo y abono cuando el medio de pago sea la transferencia o la domiciliación bancarias». 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. Concurriendo estos tres requisitos, el régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos: 1.^o) Se han de expresar por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 2.^o) Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos cambiarios: además de la obligación del notario de incorporar testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento, se establece que, en caso de pago anterior a dicho momento, los comparecientes deberán manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, correspondientes a los cheques y demás instrumentos de giro que hubieran sido entregados antes de ese momento. Pero a los datos del artículo 24 de la Ley del Notariado se añaden otros nuevos: la numeración y el código de la cuenta de cargo de los instrumentos de giro empleados. Por otra parte, cuando se trate de cheques bancarios o títulos librados por una entidad de crédito, ya sean entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico. De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura. 3.^o) En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 4.^o) Si los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, el notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y advertirá verbalmente a aquéllos del cierre registral dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia. En este régimen se especifican determinadas obligaciones que tiene el notario respecto de la identificación de los medios de pago, cuyo incumplimiento determinará las responsabilidades correspondientes. Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha,

importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». Consecuentemente con lo expuesto, no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto. En el caso del presente expediente en parte la contraprestación corresponde a un crédito derivado de un préstamo en el que no se identifican las transferencias efectuadas. Si no se produjera la necesidad de acreditación de los medios de pago en este caso bastaría para eludir el precepto del artículo 254 de la Ley Hipotecaria con articular las transmisiones onerosas mediante la ficción de que la contraprestación consiste en un crédito derivado de un préstamo no justificado. Incluso aunque se tratara de un reconocimiento de deuda la solución sería la misma. Como recuerda la Resolución de 12 de abril de 2018, el reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o reconocitivo, sin perjuicio del denominado efecto constitutivo entendido en el limitado sentido antes expresado, que como vimos no alcanza a producir un efecto extintivo sobre la obligación preexistente reconocida y su sustitución por otra nueva, sin perjuicio de los casos en que el reconocimiento venga acompañado de una novación propia o extintiva. Por ello no constituye argumento obstativo a la exigencia de la acreditación de los medios de pago. Si lo sería el que dicha exigencia no fuera predicable de los créditos o préstamo mutuo. Pero a este respecto, esta Dirección General, en Resoluciones de 11 de marzo de 2013 y 2 de septiembre de 2016, ya se ha pronunciado acerca de la necesidad de acreditar los medios de pago en los supuestos de reconocimiento de deuda en que se invoque expresamente un préstamo previo, porque ese préstamo será su causa, excepto en el caso en que en dicho reconocimiento de deuda se hubiese pactado expresamente el efecto extintivo del préstamo u obligación primitiva, en cuyo caso tal indicación de los medios de pago no sería necesaria, a salvo supuestos especiales (cfr. Resolución de 19 de mayo de 2017). Lo mismo cabe afirmar en el caso de que la deuda reconocida tenga su origen en un crédito líquido, vencido y exigible. A los efectos de la identificación de los medios de pago que intervinieron en el origen de la deuda reconocida (si en la fuente de la obligación intervino entrega de dinero) resulta indiferente, no mediando una novación extintiva de la obligación primitiva (cfr. artículo 1204 del Código Civil), que el correlativo crédito haya sido objeto de cesión por cualquier título jurídico, pues resulta evidente que el origen de la deuda no está en su cesión (que da lugar, como señala el registrador en su calificación, a una mera novación modificativa de tipo subjetivo por cambio del acreedor ex artículos 1203.3.º y 1212 del Código Civil). Como ha señalado la Resolución de este Centro Directivo de 9 de diciembre de 2014 en un supuesto en que el origen de la deuda reconocida estaba en un préstamo que, a su vez, había sido posteriormente cedido, si bien no es exigible «la aportación de los documentos que recojan el préstamo y su cesión y liquidación pues no constituyen el título inscribible, ni puede considerarse el préstamo y la posterior dación como un único negocio complejo que justifique la acreditación respecto al primero, de los mismos requisitos exigibles al segundo para su inscripción. En realidad es el reconocimiento de deuda el negocio jurídico objeto de inscripción», sin embargo sigue diciendo la Resolución que «ello no obsta para que siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación, deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda». Recuérdese que, desde el punto de vista de su finalidad, la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que introdujo las reformas ahora examinadas en la legislación hipotecaria y notarial, respondía al objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan, a cuya finalidad responde la figura del cierre registral para los casos de falta de identificación en las operaciones inmobiliarias de carácter oneroso en que intervenga dinero o signo que lo represente, en los precisos términos en que se han expuesto en los precedentes fundamentos jurídicos de esta Resolución, finalidad que sería fácilmente burlada si para eludir los requisitos de identificación de los medios de pago empleados en el origen de la deuda reconocida bastase la simple intermediación de una cesión de dicha deuda (sin necesidad de mayores indagaciones sobre las relaciones entre cedente y cesionario de la misma, en este caso una sociedad limitada y su administrador único). Por otro lado, no debe olvidarse que la técnica del cierre registral aplicada por el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, tras su reforma por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no responde a una valoración jurídica sustantiva sobre la nulidad, anulabilidad u otro tipo de ineficacia del negocio jurídico inscribible (en este caso la dación en pago de deuda), sino que, prescindiendo de su validez civil, constituye un instrumento de colaboración con la consecución de fines de interés público, en este caso la prevención del fraude fiscal en el ámbito inmobiliario. Como indica la Exposición de la Motivos de la citada ley «esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones». En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 16 de octubre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16832.pdf>

- R. 17-10-2019.- R.P. Úbeda Nº 1.- **REPRESENTACIÓN: EL JUICIO DE SUFICIENCIA DEL NOTARIO DEBE REFERIRSE A LA ACREDITACIÓN POR DOCUMENTACIÓN AUTÉNTICA. DACIÓN EN PAGO: SE DEBE JUSTIFICAR EL PRÉSTAMO EN CUYO PAGO SE HACE LA TRANSMISIÓN. RECONOCIMIENTO DE DEUDA: SE DEBE JUSTIFICAR LA DEUDA EN CUYO PAGO SE HACE LA TRANSMISIÓN.** En cuanto al juicio de suficiencia de la representación hecho por el notario conforme al art. 98 L. 24/27.12.2001, dice la Dirección que se exige la constancia de que se le han acreditado las facultades representativas mediante la exhibición de documentación auténtica, esto es, «de la copia autorizada de la escritura (o directamente de la matriz si obrara en su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a ‘copia’ de escritura o simplemente ‘escritura’, que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación

como la copia simple o los testimonios». Y en cuanto a la acreditación de los medios de pago a que se refieren los arts. 254 LH, 24.4 LN y 177 RN, si la transmisión se hace en pago de un préstamo anterior, se deben justificar las transferencias efectuadas; «si no se produjera la necesidad de acreditación de los medios de pago, bastaría para eludir el precepto del art. 254 LH con articular las transmisiones onerosas mediante la ficción de que la contraprestación consiste en un crédito derivado de un préstamo no justificado». Incluso aunque se tratara de un reconocimiento de deuda la solución sería la misma (R. 12.04.2018; ver también R. 11.03.2013, R. 09.12.2014, R. 02.09.2016 y R. 19.05.2017). R. 16.10.2019 (Notaria María-Dolores Heredia Cánovas contra Registro de la Propiedad de Cieza-2) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 17 de octubre 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 Úbeda n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un auto de aprobación de cuaderno particional en ejecución de sentencia. En el recurso interpuesto por don A. L. G. S., abogado, en nombre y representación de doña F. y don A. M. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Úbeda número 1, doña María del Pilar Ramos Agustino, por la que se suspende la inscripción de un auto de aprobación de cuaderno particional en ejecución de sentencia. Hechos I Mediante testimonio sentencia firme de fecha 2 de octubre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Úbeda, se procedió a la división de la herencia de los cónyuges de doña F. M. L. y don A. M. B en el procedimiento número 420/2013 comprensivo además de los siguientes documentos: – Cuaderno particional que contenía las operaciones divisorias de inventario, avalúo, liquidación de sociedad conyugal, división y adjudicación de los bienes relictos al fallecimiento de doña F. M. L. y don A. M. B., acompañado de los oportunos informes de valoración de dichos bienes, realizado el día 1 de septiembre de 2015 por el contador-partidor designados en los referidos autos, don J. M. M. – Sentencia dictada el 29 de julio de 2016 por doña Francisca María Rodríguez Jurado, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Úbeda, en la que resolvía la impugnación de la propuesta de división de herencia realizada por el contador-partidor por parte de dos de los cinco herederos, doña J. y don J. M. M. M., estimando parcialmente la oposición, introduciendo como consecuencia de ello una modificación en la adjudicación de una finca no atinente a este caso y aprobando en lo demás el cuaderno particional referido, – Sentencia firme dictada el día 25 de mayo de 2017 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Jaén, en el recurso de apelación número 1102/2016 interpuesto por don J. M. M. M., por la que se desestimaba el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia expresada en el apartado anterior, confirmando la misma. En dicho cuaderno particional aprobado por la sentencia de instancia, se inventariaban dos fincas, las registrales número 28.538 y 31.092, que se adjudican a doña F. M. M., si bien dichas fincas se encontraban inscritas en este Registro a nombre de doña A. M. M. II Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Úbeda número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de hecho. Con fecha 22 mayo de 2019 se presentó en este Registro de la Propiedad número 1 de Úbeda, bajo el asiento 722 del Diario 193, testimonio expedido el 2 de octubre de 2018 y firmado electrónicamente al día siguiente, por don J. A. C. I., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Úbeda, en el seno del procedimiento de división de herencia 420/2013, comprensivo de los siguientes documentos: 1. Cuaderno particional que contiene las operaciones divisorias de inventario, avalúo, liquidación de sociedad conyugal, división y adjudicación de los bienes relictos al fallecimiento de doña F. M. L. y don A. M. B., acompañado de los oportunos informes de valoración de dichos bienes, realizado el 1 de septiembre de 2015 por el contador-partidor designados en los referidos autos, don J. M. M. 2. Sentencia dictada el 29 de julio de 2016 por doña Francisca María Rodríguez Jurado, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Úbeda, en la que resuelve la impugnación de la propuesta de división de herencia realizada por el contador-partidor por parte de dos de los cinco herederos, doña J y don J. M. M. M., estimando parcialmente la oposición, introduciendo como consecuencia de ello una modificación en la adjudicación de una finca no atinente a este caso y aprobando en lo demás el cuaderno particional referido, 3. Sentencia firme dictada el 25 de mayo de 2017 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Jaén, en el recurso de apelación 1102/16 interpuesto por don J. M. M. M., por la que se desestima el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia expresada en el apartado anterior, confirmando la misma. Se acompañan sendas actas de declaración de herederos abintestato de ambos causantes. En dicho cuaderno particional aprobado por la sentencia de instancia, se inventarían dos fincas, las registrales 28.538 y 31.092, que se adjudican a doña F. M. M., si bien dichas fincas se encuentran inscritas en este Registro a nombre de doña A. M. M. Fundamentos de Derecho y calificación. Vistos los artículos 1, 3, 6, 18, 19, 19 bis, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que posteriormente se citarían, la registradora que suscribe ha resuelto denegar la inscripción del referido documento por el defecto que se detalla a continuación, que se estima insubsanable: No encontrarse las fincas registrales 28.538 y 31.092 inscritas a nombre de los causantes doña F. M. L. y don A. M. B., sino a favor de heredera distinta de aquélla a cuyo favor se efectúa la adjudicación de las mismas. Como se ha puesto de manifiesto en los antecedentes de hecho, se presenta testimonio judicial de sentencia firme de aprobación del cuaderno particional realizado el 1 de septiembre de 2015 por don J. M. M., contador-partidor designados en los autos de división de herencia 420/2013, que contiene las operaciones divisorias de inventario, avalúo, liquidación de sociedad conyugal, división y adjudicación de los bienes relictos al fallecimiento de doña F. M. M. y don A. M. B. En dicho cuaderno particional se inventarían, como fincas números 18 y 19, respectivamente, las registrales 28.538 y 31.092, que se adjudican a doña F. M. M.. Sin embargo, dichas fincas figuran inscritas en este Registro a favor de su hermana doña A. M. M., según las inscripciones segunda y tercera, respectivamente, de dichas fincas, de fechas 11 de agosto de 1975 y 19 de noviembre de 1973. A este respecto, hay que poner de manifiesto lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que establece que: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. Dicho artículo consagra el principio de tracto sucesivo, corolario de los principios registrales de legitimación y salvaguarda jurisdiccional de los asientos registrales, los cuales impiden inscribir un título no otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él, Por ello, es necesario el consentimiento prestado en forma auténtica por el titular registral actual o sentencia firme en procedimiento entablado contra él. En este mismo sentido se pueden citar los siguientes artículos de la Ley Hipotecaria: el artículo 1, que establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, la cual no se ha declarado en este caso; el 38, que recoge el expresado principio de legitimación registral, que establece una

presunción “iuris tantum” de exactitud de los pronunciamientos registrales a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, lo que implica, en consecuencia, el cierre del Registro a los títulos otorgados sin su consentimiento o en procedimientos seguidos contra persona distinta de dicho titular o sus herederos; y el 40, que dispone que la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra ellos. El problema que se plantea en el presente supuesto es que se trata de un procedimiento de división de herencia en el que se aprueba definitivamente, tras diversas oposiciones e impugnaciones, el cuaderno particional formulado por el contador-partidor designado en los autos, Dicho cuaderno particional, como se expresa en el mismo, se ha efectuado adjudicando a los herederos lotes que incluyen bienes de la misma naturaleza, calidad o especie, formando hijuelas cuantitativamente iguales. Dada la intervención de todos los herederos, a través de sus respectivas representaciones procesales, en su elaboración, la única forma de modificar el mismo excluyendo las dos referidas fincas que no forman parte del caudal relicto, es mediante la elaboración de un nuevo cuaderno particional y la formación de nuevo inventario con el concurso una vez más de todos los herederos, pues con la exclusión de dichas fincas quedaría alterada, la igualdad de las adjudicaciones de todos ellos, no bastando por ello únicamente el consentimiento de las dos herederas afectadas, doña A. y doña F. M. M. La partición y adjudicación de bienes de la herencia requiere siempre unanimidad y consentimiento de todos los herederos, no pudiendo hacerlas unos herederos con independencia de los otros. A mayor abundamiento, el consentimiento que eventualmente pudiera prestar doña A. para que se practique la inscripción de las fincas a nombre de la adjudicataria doña F., no puede provocar una modificación de la titularidad registral, pues se trataría de un mero consentimiento formal o declaración de voluntad reconocitiva de la propiedad que no es título hábil para que se produzca adquisición de la propiedad, de acuerdo con la, naturaleza causal del sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles que preside nuestro ordenamiento jurídico (artículos 609 y 1.095 del Código Civil), que requiere la existencia de un título material con expresión de la causa que justifique la transmisión. Tampoco existe sentencia de declaración de nulidad de las inscripciones practicadas en su día a favor de doña A. Por todo ello, no es posible acceder a la inscripción pretendida. En este sentido, pueden citarse las Resoluciones de la DGRN de 25 de mayo de 2016 y 27 de junio de 2017. Contra esta nota de calificación (...) Úbeda, a 12 de junio de 2019. La Registradora (firma ilegible). Pilar Ramos Agustino.» III Contra la anterior nota de calificación, don A. L. G. S., abogado, en nombre y representación de doña F. y don A. M. M., interpuso recurso el día 18 de julio de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente: «Motivos. Primero.–(...) Quinto.–(...) El art. 18 LH, comienza diciendo: “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 este precepto, destacamos que limita la calificación de la validez de los actos dispositivos a los, contenidos en las escrituras públicas, pero no dice nada de que el registrador pueda calificar la validez de los actos contenidos en documentos judiciales, ni entrar en el fondo de las resoluciones. Y por otro lado, el art. 100 RH determina que: “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, tratándose de la función calificadora del registrador, queda constreñida a los cuatro extremos anteriores, entre los que no se incluye el fondo de las resoluciones. Con respecto a los tres primeros (competencia, congruencia y formalidades extrínsecas) la registradora, en su nota de calificación, no pone peros. En particular, no se ha discutido aquí la inscribibilidad directa del testimonio, sin necesidad de la previa protocolización notarial, cuestión ésta que en todo caso ya quedó definitivamente aclarada por la Res. DGRN de 1/2/2018 (BOE de 14/2/2018). Por lo tanto, el problema está en el cuarto extremo: surge un obstáculo del Registro, toda vez que se trata de inscribir en virtud de una partición de herencia dos fincas que no están inscritas a favor de los causantes, sino de una heredera distinta de la adjudicataria. Esto es, a primera vista hay un problema de tracto sucesivo (art. 20 LH). Pues bien, en adelante vamos a razonar que: 1.º La falta de tracto sucesivo no impide en el presente supuesto inscribir las fincas discutidas. 2.º En todo caso, las fincas no inscritas a nombre de los causantes no impedirían inscribir el resto de las fincas adjudicadas en las que no ocurre ese inconveniente. Nos ocupamos de ello en los siguientes motivos: Sexto.–Partimos de que pretendemos inscribir un cuaderno particional (confirmado por sentencia firme) en el que se contiene la adjudicación a una heredera de dos fincas inscritas a nombre de otra heredera, y no de los causantes. Pues bien, al efecto, vamos a citar, por su claridad y relevancia, la res. de la DGRN de 4/10/2016 (BOE 18/10/2016), según la cual: “(...)” En nuestro caso, tenemos dos fincas inscritas a nombre de persona distinta de los causantes. Pero hemos de tener en cuenta que la titular registral es precisamente una heredera –D.ª A. M. M.–, que, según hemos expuesto, fue parte del procedimiento de división judicial de herencia. Fue demandada en su día, y compareció en el procedimiento, asistida de abogado. En concreto, compareció en la formación de inventario ante la secretaría judicial y dio su conformidad para que las fincas se incluyeran en el inventario hereditario (...), por considerar que la realidad era precisamente esta, que las fincas eran de sus padres, por más que el Registro de la Propiedad dijera otra cosa. Así, el hecho que se practique la inscripción de las fincas a favor de su hermana F. no le supone a D.ª A. indefensión, o que dicha inscripción se practique a sus espaldas sin haber podido reaccionar contra la misma. No olvidemos que en la comparecencia para la formación de inventario (en la que, repetimos, intervino debidamente asistida por abogado), podría perfectamente haberse negado a la inclusión en dicho inventario de las fincas inscritas a su nombre, en cuyo caso, la cuestión tendría que haber sido resuelta por el juez en sentencia. Es más, incluso una vez hechas las adjudicaciones en el cuaderno particional, también tuvo la oportunidad de haberlas impugnado por este motivo formulando la oportuna oposición a las operaciones particionales. Pero no lo hizo. Como decía la resolución de la DGRN antes citada, “el registrador tiene, sobre tales resoluciones [judiciales], la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero si el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución”. En nuestro caso, por tanto, la registradora, con respecto a la sentencia que confirma las adjudicaciones a los herederos del cuaderno particional, no puede entrar a examinar el fondo de dicha resolución, sino que debe limitarse a examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado. Aquí, a quien el Registro le concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia es precisamente a D. A., toda vez que la sentencia conlleva la adjudicación a favor de su hermana de dos fincas que figuran inscritas a favor de aquélla. Pues bien, el único extremo que ha de calificar la registradora es si en el procedimiento ha sido debidamente emplazada, esto es, si tuvo la oportunidad de

ser oída. Y como, según lo expuesto, no solo fue emplazada sino que compareció en el procedimiento, debidamente asistida, y a mayor abundamiento dio su conformidad con respecto al inventario (por tanto, a la inclusión de las fincas inscritas a su nombre), habremos de concluir que jamás se dio indefensión (proscrita por la Constitución) y que, por tanto, la registradora no ha de ir más allá. Haremos notar que en la nota de calificación se cita la Res. DGRN de 25/5/2016. Sin embargo, la misma resolvió un supuesto distinto al presente, toda vez que el recurso se interpuso “contra la calificación del registrador de la propiedad de Alora, por la que se deniega la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y protocolización de operaciones particionales”, escritura en la cual una heredera dio su consentimiento, ratificando la partición, para incluir en la herencia una finca inscrita a su nombre y adquirida por compraventa. Es claro que el supuesto es distinto, porque en nuestro caso de lo que se trata es de inscribir un documento judicial, del que resultan adjudicaciones de bienes a favor de herederos. Según lo ya dicho, a diferencia de la escritura pública, tratándose de documentos judiciales, la calificación registral no puede alcanzar a la validez de los actos ni al fondo de la resolución. Y así, si el TS decía que “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”, aquí sí pueden practicarse los asientos –la inscripción a favor de D.ª F. de las fincas inscritas a favor de su hermana–, pues ello deriva de un procedimiento judicial en el que la titular registral ha sido parte, ha sido oída y ha consentido. Cosa distinta sería si se hubiesen adjudicado fincas inscritas a favor de tercero totalmente ajeno al procedimiento judicial, y sin intervención en él, pero no es este nuestro supuesto. Séptimo.–Independientemente de lo anterior, y aun en el caso de que se llegara a entender que, a pesar de todo lo argumentado, las fincas 28.538 y 21.092 no pueden inscribirse a favor de D. F. M. M. por razón de hallarse inscritas a favor no de los causantes, sino de su hermana Antonia, consideramos que, en realidad, ello solo debería afectar a dichas fincas, pero que no debe impedir la inscripción del resto de fincas adjudicadas en el cuaderno que sí constan inscritas a favor de los causantes, y así pasamos a razonarlo: Dice la registradora en su nota de calificación: El problema que se plantea en el presente supuesto es que se trata de un procedimiento de división de herencia en el que se aprueba definitivamente, tras diversas oposiciones e impugnaciones, el cuaderno particional formulado por el contador-partidor designado en los autos. Dicho cuaderno particional, como se expresa en el mismo, se ha efectuado adjudicando a los herederos lotes que incluyen bienes de la misma naturaleza, calidad o especie, formando hijuelas cuantitativamente iguales. Dada la intervención de todos los herederos, a través de sus respectivas representaciones procesales, en su elaboración, la única forma de modificar el mismo excluyendo las dos referidas fincas que no forman parte del caudal relicto, es mediante la elaboración de un nuevo cuaderno particional y la fonación [sic] de nuevo inventario con el concurso una vez más de todos los herederos, pues con la exclusión de dichas fincas quedaría alterada la igualdad de las adjudicaciones de todos ellos, no bastando por ello únicamente el consentimiento de las das herederas afectadas, doña A. y doña F. M. M. La partición y adjudicación de bienes de la herencia requiere siempre unanimidad y consentimiento de todos los herederos, no pudiendo hacerlas unos herederos con independencia de los otros. (...) Hemos de comenzar diciendo que, en sentido técnico, no es exacto hablar de intervención de todos los herederos, a través de sus respectivas representaciones procesales, en la elaboración del cuaderno particional. En nuestro supuesto, la intervención de los herederos se redujo a llegar a un acuerdo sobre el inventario. Pero no intervinieron en la elaboración del cuaderno, esto es, en la formación de lotes, pues esto lo hizo un tercero nombrado por el juzgado –el contador-partidor–, quien realizó el cuaderno al margen de las pretensiones de cada herederos [sic]. Precisamente, su intervención se justificó en que los herederos no fueron capaces de ponerse de acuerdo en cómo repartir la herencia. Por otro lado, disintimos de que haya que excluir las dos fincas y elaborar un nuevo cuaderno particional. Independientemente de lo ya dicho respecto al limitado ámbito de la calificación registral en cuanto a los documentos judiciales (art. 100 RH) y que no puede incluir ni el fondo ni la validez de actos recogidos en dichos documentos, hemos de añadir que, en todo caso, del hecho de que las fincas 28.538 y 31.092 no estén inscritas a nombre de los causantes sino de una heredera, la registradora solo puede sacar un conclusión indudable: que los bienes no están inscritos a nombre de los causantes sino de la heredera D. A. y nada más. No puede ir más allá. De esa circunstancia, ateniéndose al contenido del documento presentado y a los asientos del Registro, no puede extraer la conclusión indubitada de que las fincas, realmente, no fueran propiedad de los causantes, y que por tanto, toda la partición haya de Considerarse defectuosa en alguna manera o inválida. Y es que una cosa es la realidad registral y otra es la realidad extrarregistral. Ambas no tienen por qué coincidir. Y es sabido que en la práctica, en muchas ocasiones no coinciden, máxime si tenemos en cuenta que, en nuestro ordenamiento, la inscripción registral no es constitutiva, por regla general. La registradora podrá considerar que, a su juicio, con respecto a las repetidas fincas hay un problema de tracto sucesivo, un obstáculo que surge del Registro, e incluso considerar que es insubsanable para la inscripción de las mismas. Pero lo que nunca podrá considerar es que las fincas, irremisiblemente, pertenecen a D.ª A. y no a los causantes porque el Registro lo dice así. Por ello, no entendemos cuál sea la razón de que se alegue que ha de realizarse una nueva partición excluyendo dichas fincas, ni tampoco entendemos que el documento no se considere, cuando menos, inscribible parcialmente en cuanto a las fincas en las que no se da problema de tracto sucesivo. Reiteramos. No es que en este caso concreto la registradora no pueda entrar a calificar la validez de toda la partición (que no puede, por tratarse de un documento judicial). Es que, aunque pudiera, no tiene medios para aseverar que las fincas objeto del problema no fueran realmente propiedad de los causantes. Ni mucho menos puede considerar que ello contamine toda la partición, hasta el punto de que haya que hacer una nueva.» IV Conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la registradora dio traslado del recurso interpuesto a la autoridad judicial que expidió el título para que realizara las alegaciones que considere oportunas. El día 14 de agosto de 2019, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Úbeda expidió mandamiento señalando que «esta Juzgadora considera conforme a derecho lo dispuesto en la Sentencia 83/16 de este Juzgado, que fue confirmado por la Sentencia 326/17 de la Audiencia Provincial de Jaén». V La registradora suscribió informe el día 13 de agosto de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria; 105 del Reglamento Hipotecario; 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Segunda, número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 5 de marzo de 1999 y 28 de junio, 21 de octubre y 13 de noviembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 1991, 28 de enero y 15 de marzo de 1999, 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 2 de abril, 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 17 de octubre de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 4 y 19 de septiembre y 22 de octubre de 2015, 9 y 17 de marzo, 17 de mayo, 2 de septiembre y 15 de noviembre de 2016, 3 de abril y 27 de junio de 2017 y 9 de mayo de 2018. 1. Inscritas dos fincas

a nombre de una de las herederas, se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de auto judicial recaído en procedimiento de división de herencia de los cónyuges causantes por el que se aprueba el cuaderno particional. Del cuaderno particional resulta la adjudicación de las dos fincas inscritas a nombre de una de las herederas a favor de la hoy recurrente. Al anterior documento se acompañan: – Cuaderno particional que contiene las operaciones divisorias de inventario, avalúo, liquidación de sociedad conyugal, división y adjudicación de los bienes relictos al fallecimiento de doña F. M. L. y don A. M. B., acompañado de los oportunos informes de valoración de dichos bienes, realizado el día 1 de septiembre de 2015 por el contador-partidor designados en los referidos autos, don J. M. M. – Sentencia dictada el 29 de julio de 2016 por doña Francisca María Rodríguez Jurado, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Úbeda, en la que resuelve la impugnación de la propuesta de división de herencia realizada por el contador-partidor por parte de dos de los cinco herederos, doña J. y don J. M. M. M., estimando parcialmente la oposición, introduciendo como consecuencia de ello una modificación en la adjudicación de una finca no atinente a este caso y aprobando en lo demás el cuaderno particional referido, – Sentencia firme dictada el 25 de mayo de 2017 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Jaén, en el recurso de apelación número 1102/2016 interpuesto por don J. M. M. M., por la que se desestima el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia expresada en el apartado anterior, confirmando la misma. – En el cuaderno particional aprobado por la sentencia de instancia, se inventarían dos fincas, las registrales 28.538 y 31.092, que se adjudican a doña F. M. M., si bien dichas fincas se encuentran inscritas en el Registro a nombre de doña A. M. M., menor de edad, soltera, quien la adquiere por compra, según resulta todo ello de las inscripciones registrales practicadas en 1973 y 1975. La registradora señala como defecto que impide la inscripción, la falta de tracto sucesivo. 2. Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria). Así pues, para que se opere la transmisión hereditaria de los bienes en el Registro, deben constar inscritos a favor de los causantes y faltando esta premisa no cabe sino denegar la inscripción. En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos. 3. Por otro lado, hay que analizar si los documentos tienen la virtualidad de provocar la alteración del contenido del Registro. Esta Dirección General ha insistido en numerosas ocasiones en que, en nuestro ordenamiento jurídico, el sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (artículos 609 y 1095 del Código Civil), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral. Esta Dirección General ha reiterado (vid., por todas, Resoluciones de 31 de julio de 2014 y de 2 de septiembre de 2016), la necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y la necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, presumir su existencia. De conformidad con dicha doctrina (vid. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 29 de julio y 18 de noviembre de 1998, 28 de enero y 15 de marzo de 1999, 9 de junio de 2001, 20 de febrero de 2003, 9 de diciembre de 2011 y 17 de octubre de 2012), la causa de los contratos es un elemento esencial de los mismos (artículos 1261.3.º y 1275 del Código Civil) y, para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora en su natural extensión y, después, practicar debidamente los asientos que procedan. La expresión de la causa es presupuesto obligado en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante, no solo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1277 del Código Civil, pues, aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral. También nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar (cfr. Sentencia de 5 de marzo de 1996) que «(...) el reconocimiento de la propiedad es una declaración de voluntad mediante la cual se constata o fija la situación jurídica de aquel a quien va dirigido, y por sí mismo no es título hábil para que este último adquiera la propiedad de acuerdo con los arts. 609 y 1.095 del Código Civil. Tal título reside en el negocio o acto jurídico sobre el que el reconocimiento actúa, no pudiendo por tanto generar otro acto o negocio jurídico distinto, no sólo porque la declaración de voluntad reconocitiva no entraña más que una declaración de ciencia y no una declaración dirigida a la creación de ningún derecho real, sino porque, una vez revelado el origen de la adquisición de la propiedad, es éste y no otro el que puede invocar el propietario. En el caso de autos, el negocio jurídico distinto es la compraventa respecto del que el reconocimiento constata, que son unas relaciones jurídicas nacidas de un denominado por las partes “contrato de asociación civil con fines de lucro” y su liquidación. Dicha asociación estaba dirigida a la construcción y promoción del inmueble en el que se ubica el piso debatido, y de la que fueron integrantes don J. P., su hijo y don H. que representaba a “S., S.A.”. El reconocimiento de la propiedad en favor de este último procede de la liquidación de la asociación como se dice claramente en su texto, y el actor, sobre la base de que en él se obligaban a otorgar escritura pública de venta los reconocedores, exige el cumplimiento de esa presunta obligación que contrajeron. La respuesta judicial que se debió dar a la pretensión del actor era muy simple; si por la liquidación de la asociación civil tenían o no los demandados que otorgar una escritura pública de compraventa en favor del actor, no cualquier otro título distinto no invocado. Por desviarse del petium de la demanda la Audiencia encuentra como objeto de la condena una escritura de reconocimiento o transmisión de la propiedad porque entiende que fue voluntad de los demandados otorgar al actor un título hábil para la inscripción registral de su derecho, ya que no existió negocio de compraventa. La interpretación del reconocimiento en este aspecto no fue tema debatido, por lo que es claro que el fallo que se combate incurre en una incongruencia por no responder al petium y por alterar la causa petendi. Además, el título de propiedad del actor sería, en su caso, la adjudicación que se le hiciese en la liquidación de la asociación civil, no un mero reconocimiento, aunque consignado en escritura pública o una transmisión en ella en sentido genérico, sin concretar la causa de la adquisición. Estos títulos no serían aptos para la transmisión y adquisición del dominio, pues lo contrario supondría que tales fenómenos se pueden dar en nuestro sistema jurídico por mera voluntad de las partes, lo que es contrario al art. 609 del Código Civil (Resoluciones de 30 de junio de 1987 y 26 de octubre de 1992)». 4. A la luz de las

consideraciones anteriores el consentimiento expresado en el cuaderno particional carece de virtualidad transmisiva. Ciertamente si las fincas hubieran sido adquiridas por donación de los causantes a favor de la titular registral, doña A. M. M., el cuaderno particional pudiera haber sido suficiente, en cuanto se pretendiera hacer su colación (cfr. artículos 1035 y 1045 del Código Civil). Pero en el presente expediente, debe tenerse en cuenta que en el cuaderno particional no se hace ninguna referencia a que dichas fincas constan inscritas a nombre de doña A. M. M., quien, según las inscripciones de fecha 1973 y 1975, las adquirió por título de compra, siendo menor de edad (ocho y once años de edad según consta en las respectivas inscripciones) representada por su padre, sin que se exprese ninguna causa transmisiva que justifique su inclusión en el inventario. No obstante, y atendiendo expresamente a las circunstancias concurrentes en el presente expediente, puede entenderse suficiente la manifestación por doña A. M. M., en escritura pública, de que las fincas formaban parte del caudal relicto, teniendo en cuenta su elaboración por contador partidario judicial, recurrida la Primera Instancia y declarado firme por la Audiencia Provincial. 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, 17 de octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16833.pdf>

- R. 17-10-2019.- R.P. Oviedo N° 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH. EXCESO DE CABIDA: NO PUEDE ENCUBRIR OTRAS OPERACIONES REGISTRALES.** «Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al art. 201 LH». La Dirección reitera su doctrina sobre ese expediente notarial (en gran parte coincidente con el expediente registral del art. 199 LH), especialmente sobre el exceso de cabida como estricta rectificación de un erróneo dato registral que no puede encubrir otras operaciones registrales, la necesidad de que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, la conveniencia de que el registrador ponga de manifiesto esas dudas al tiempo de expedir la certificación inicial, sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación, y que el juicio de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. «En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan, esencialmente, en la configuración de los linderos de la finca, procedente por segregación, unida a una enorme desproporción de superficie, lo que estima, según se expone con detalle en la calificación, indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria»; y, aunque en el expediente «pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. R. 21.11.2017 o R. 22.02.2018)», en este caso «no resultan circunstancias objetivas que excluyan una posible agrupación de la finca colindante». La resolución se refiere a las mismas fincas de la R. 01.08.2018. La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. R. 17.10.2019 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-2) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 17 de octubre 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 Oviedo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell 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 inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Hechos I Mediante acta otorgada el día 23 de octubre de 2018 ante el notario de Oviedo, don Vicente Martorell García, con el número 765 de protocolo, los titulares de la finca registral número 8.115 del término de Las Regueras requirieron el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual se concluyó mediante acta autorizada por el mismo notario el día 27 de mayo de 2019, con el número 468 de protocolo. II Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 2, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, que se presentó telemáticamente el día veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, asiento 638 del diario 33, el Registrador que suscribe, ha acordado suspender su inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. – Se presenta acta de declaración de exceso de cabida de finca, autorizada en Oviedo, el día veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, por el notario don Vicente Martorell García, número 468 de protocolo, en la que el citado fedatario declara la procedencia de la registración del exceso de cabida a que se refiere el acta de fecha veintitrés de octubre de dos mil dieciocho, autorizada por él mismo, con el número 765 de protocolo, en la que se tramita expediente para rectificar la descripción, superficie y linderos de una finca procedente por agregación de la finca registral 1918 a la 8115 del Ayuntamiento de Las Regueras, formalizada en escritura autorizada en Oviedo por el notario don Vicente Martorell García el día cuatro de abril de dos mil dieciocho, número 192 de protocolo –que causó el asiento de presentación 639 del diario 33– y en la que describen la finca como: “Rústica y urbana. Terreno localizado en Las Regueras (Asturias), parroquia de (...) Datos registrales: Registro de la propiedad de Oviedo N.º 2, tomo 2926, libro 176, folio 204, finca 8115. Datos catastrales: 33054A015000620000RQ (terreno), A006007TP6100N0001GL (vivienda) y A006008TP6100N0001QL (otra edificación sin declarar formalmente). Destino: Prados y frutales secano. Composición: En su interior cuenta con una casa vivienda unifamiliar con cocina y cuadra. Extensión: Ocho mil once metros cuadrados (8.011 m²), de los que corresponden veintisiete metros cuadrados (27 m²) a la edificación. Linderos anteriores: Norte, comunes; Este y Sur, camino; y Oeste, don F. F. G. Linderos actuales: Norte, parcela 60 de J. R. V. V.; Sur, camino; Este camino; y Oeste, parcela 61 de J. A. R. L.”. – Examinado el Registro, resulta que la finca registral 8115 de Las Regueras, figura inscrita a favor de don J. M. S. R., con la siguiente descripción: “Rústica. Finca llamada (...) concejo de Las Regueras, a labor y rozo, de setenta y nueve áreas y ochenta y cuatro centiáreas, que linda: Norte, comunes; Este y Sur, camino y Oeste, de don F. F. G.” y la finca registral 1918 de Las Regueras, figura inscrita a favor de don J. M. S. R., con la siguiente descripción: “Una casa sin número sita en (...), concejo de Las Regueras, compuesta de cocina y

cuadra, que ocupa veintisiete metros cuadrados y linda: Frente, con antojana y por los demás puntos, bienes de la herencia de don R. C.” – Se pretende inscribir el exceso de cabida de la finca resultante de la agregación citada, que según las descripciones en el Registro de las fincas agregadas antes descritas, tendría una superficie de ocho mil once metros cuadrados, con una superficie que según manifiestan es la realidad, de diecisiete mil trescientos ochenta y tres metros cuadrados y la actualización de linderos de la siguiente manera: Norte, parcela catastral 60 de J. R. V. V.; Sur, camino; Este, camino y Oeste, parcela catastral 61 de J. A. R. L. – Además, del Registro resulta que la finca registral 8115 procede por segregación de 79 áreas y 84 centiáreas, de la registral 2.554 tal y como resulta de su inscripción 10, figurando la finca resto a favor de don F. F. G. con una cabida de 2.516 m² –inscripción 6.ª de fecha seis de junio de mil novecientos veintitrés–. No consta en el Registro domicilio ni más datos identificativos de dicho don F. F. G. La finca 2554, colindante con la finca 8115, se describe como sigue: “Rústica que es una heredad destinada a labradío y rozo nombrada (...) concejo de Las Regueras; tiene de cabida veinticinco áreas dieciséis centiáreas; linda al Este finca segregada, Sur, camino público, Oeste y Norte, comunes.” Fundamentos de Derecho. Se suspende la inscripción de la rectificación de descripción, superficie y linderos de la finca resultante de la agregación de las fincas 8115 y 1918 del Ayuntamiento de las Regueras, por existir dudas fundadas de que la rectificación de cabida declarada encuadra en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Tales dudas ya fueron puestas de manifiesto en la certificación expedida el diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho, sin que a lo largo del expediente las mismas hayan sido suficientemente aclaradas. Tales dudas acerca de una posible modificación de entidades hipotecarias se apoyan en las siguientes razones: 1. La finca 8115 procede por segregación de la finca 2554. Tras dicha segregación, inscrita con fecha de seis de junio de mil novecientos veintitrés, la finca 8115 quedó con una cabida de 7.984 metros cuadrados y con los siguientes linderos: Norte, comunes; Este y Sur, camino; Oeste resto de la finca matriz, es decir, la finca registral 2554. Por su parte, la finca 2554, tras segregarse de ella la finca 8115, quedó con una cabida de 2516 metros cuadrados, y con los siguientes linderos: Norte y Oeste, comunes; Sur, camino; Este, la parte segregada, esto es, la finca registral 8115. Sin embargo, en la descripción que resulta tras el exceso de cabida declarado por el notario, la finca 8115 (pues la finca 1918 está enclavada dentro de ella) ya no linda al oeste con la finca 2554, matriz de la que se segregó, sino con la parcela catastral 61 del polígono 15 del Ayuntamiento de las Regueras, catastrada a nombre de don J. A. R. L. Hecha consulta del archivo registral, dicha parcela catastral 61 del polígono 15 se corresponde con la finca registral 13496 de las Regueras, inscrita a favor de don J. A. R. L. Esta correspondencia resulta de que la localización de la finca registrar y la parcela catastral coinciden; igualmente coinciden los linderos (pues la finca 13496 linda según el Registro al Sur y al Oeste con camino, al igual que la parcela catastral 61 del polígono 15); la finca aparece con similar denominación en el Catastro (...) y en el Registro de la Propiedad (...); la finca aparece inscrita en el Registro de la Propiedad y en el Catastro a favor de la misma persona; y finalmente tienen cabida similar en el Catastro (10176 metros cuadrados) y en el Registro (9950 metros cuadrados), siendo la diferencia de superficie entre una y otra de tan solo 226 metros cuadrados, o lo que es lo mismo, un 2,27 por ciento de la cabida que figura inscrita en el Registro de la Propiedad. Con todos estos datos, no hay duda de que la parcela catastral 61 del polígono 15 se corresponde con la finca registral 13496 de las Regueras. En resumen, tras la rectificación de cabida que ha sido declarada en el acta presentada, la finca 8115 deja de lindar al Oeste con el resto de la finca de la que se segregó (esto es, con la finca 2554) para pasar a lindar por el Oeste con una finca completamente distinta, esto es, con la finca registral 13496. Ello, unido a la enorme magnitud del exceso de cabida declarado, genera dudas fundadas de que en realidad el expediente de rectificación de descripción, superficie y linderos implica, entre otras operaciones, la agrupación encubierta de la finca 2554 con la finca 8115. Tales dudas ya fueron puestas de manifiesto en la certificación expedida el diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho, sin que a lo largo de la tramitación del expediente pueda entenderse que las mismas han sido subsanadas. Así, en el acta de declaración de exceso de cabida de finca inmatriculada, autorizada por el notario don Vicente Martorell García, el veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, y con número de protocolo 468, se declaran resueltas y subsanadas tales dudas por entender que lo que se ha podido producir es que, al inmatricularse la finca 13496, se haya incluido en ella la finca registral 2554, de tal modo que en realidad se estaría ante un supuesto de doble inmatriculación que afectaría a la finca 13496 y a la finca 2564. Sin embargo, no se aporta en el expediente elemento objetivo, dato o circunstancia alguna relevante que permita entender que efectivamente eso es así, y de los Libros del Registro de la Propiedad tampoco resulta elemento alguno que apoye esta afirmación. Tampoco se entiende que sea un argumento suficiente el hecho de que al promotor del expediente le resulte lo mismo publicar un edicto a efectos de declarar un exceso de cabida de la finca 8115 o a efectos de reanudar el tracto sucesivo interrumpido de la finca 2554. Por otra parte, las circunstancias de que la finca colindante tenga un número de finca registral más alto, que la medida de la finca resto coincida con la antigua medida de superficie agraria de dos días de bueyes, o que en la finca 2554 no se haya practicado asiento alguno desde mil novecientos veintitrés, no constituyen en modo alguno argumento para entender la existencia de la supuesta doble inmatriculación. Y finalmente, tampoco es argumento suficiente para entender la existencia de la doble inmatriculación entre las fincas 13496 y la finca 2554, el hecho de que el colindante catastral y registral don J. A. R. L. haya comparecido en el expediente para darse por notificado y declarar que no se opone a la tramitación del mismo, máxime cuando ni siquiera hace manifestación alguna acerca de la existencia de dicha doble inmatriculación, y de su comparecencia y no oposición a la rectificación de cabida de la finca 8115 no puede extraerse dicha conclusión. Por lo tanto, habiéndose expresado en la certificación de diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho las dudas acerca de que la rectificación descriptiva de la finca 8115 pueda implicar en realidad, entre otras operaciones, la agrupación encubierta de la 2554 con la finca 8115, no se entiende que dichas dudas hayan sido en modo alguno subsanadas con las afirmaciones hechas en el acta de declaración del exceso de cabida, no apoyadas por dato objetivo relevante alguno, y por ello procede suspender la inscripción de la rectificación de cabida. 2. Pero además de implicar una agrupación encubierta de la finca 2554 con la finca 8115, existen dudas fundadas de que además el exceso de cabida declarado implica en realidad una agrupación de la finca 8115 con otra u otras fincas no inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, dada la enorme magnitud del exceso de cabida que ha sido declarado por el notario. Así, la finca que resultaría de la inscripción de la agregación (aún no inscrita) de las fincas 8115 y 1918 tendría según los Libros del registro una cabida de 8011 metros cuadrados. En cambio, tras la rectificación descriptiva declarada en el acta presentada, su superficie pasa a ser de 17383 metros cuadrados, o lo que es lo mismo, se ha declarado un exceso de cabida de 9372 metros cuadrados, es decir, de un 116,98 por ciento de la cabida que figura inscrita en el Registro. La notable desproporción del exceso de cabida declarado (aun con los 2516 metros cuadrados correspondientes a la finca 2554, que según se ha dicho con anterioridad, existen dudas de que se está agrupando encubiertamente con la finca 8115) genera dudas fundadas acerca de que la rectificación descriptiva supone en realidad la agrupación encubierta con otra u otras fincas no inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, además de la ya citada agrupación encubierta de la finca 2554.

Recuérdese que numerosas Resoluciones de la DGRN, como por ejemplo la de 23 de abril de 2018, han afirmado que “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 originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. 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”. Dicha Resolución, más adelante, aclara que “Aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral será la que resulte de la representación gráfica según dispone el artículo 9.b de la Ley Hipotecaria) es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que consta en el registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir.” Por lo tanto, si bien el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria permite inscribir rectificaciones de cabida superiores a un diez por ciento de la previamente registrada, es absolutamente imprescindible en “cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca” que pueda apreciarse una correspondencia entre la descripción de la finca en los Libros del Registro de la Propiedad y la representación gráfica aportada, o lo que es lo mismo, que la finca registral y la representación gráfica se refieran a la misma porción de terreno. En el presente caso, la enorme magnitud del exceso (de 8011 metros cuadrados se pasaría a 17383 metros cuadrados, es decir, un incremento de un 116,98 por ciento de la cabida inscrita) genera evidentes dudas acerca de que, efectivamente, la representación gráfica aportada se refiera a la misma porción de terreno que las fincas registrales. Por el contrario, de la notable desproporción del exceso resultan dudas de que en realidad la operación encubre una agrupación con fincas no inmatriculadas, además de con la ya citada finca 2554. Tales dudas acerca de una posible agrupación con fincas no inmatriculadas ya fueron puestas de manifiesto en la certificación expedida el diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho, sin que puedan entenderse aclaradas o subsanadas en el acta de declaración de exceso de cabida autorizada por el notario don Vicente Martorell García con fecha de veintisiete de mayo de dos mil diecinueve y número 468 de protocolo, pues en dicha acta se limita el notario a dar por resueltas tales dudas mediante la simple y más que discutible afirmación de que excesos de cabida de tal entidad son relativamente frecuentes en el marco rural asturiano. Más allá de tal afirmación, no se aporta ningún elemento, hecho, dato o circunstancia que permitan entender que el exceso de cabida, a pesar de su enorme magnitud, no encubre en realidad una agrupación con otra u otras fincas no inmatriculadas. Por ello, no pueden entenderse aclaradas tales dudas, y procede suspender la inscripción de la rectificación de descripción, superficie y linderos, por existir dudas fundadas de que la operación pueda implicar, en realidad, una agrupación con otra u otras fincas no inmatriculadas, además de con la ya citada finca 2554. En este punto conviene mencionar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2018, por su relación con el presente supuesto. Así, por escritura de agregación autorizada por el notario don Vicente Martorell García con fecha cuatro de abril de dos mil dieciocho, y número 192 de protocolo, se pretendía la agregación de las fincas registrales 8115 y 1918 del Ayuntamiento de las Regueras (que son exactamente las mismas fincas a que se refiere el presente expediente de rectificación de descripción, superficie y linderos), aportándose como representación gráfica de esas fincas agregadas (que en el Registro de la Propiedad sumarían una superficie de 8011 metros cuadrados) unas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas referidas a parcelas que suman una superficie de 17383 metros cuadrados (es decir, exactamente las mismas fincas registrales, las mismas representaciones gráficas, y consecuentemente las mismas diferencias descriptivas que en el presente caso). Dicha escritura de agregación fue objeto de calificación negativa por falta de correspondencia entre las representaciones gráficas aportadas y las fincas registrales a las que las mismas supuestamente se referían. Dicha calificación negativa fue objeto de recurso en base a una serie de argumentos que fueron desestimados, confirmándose la calificación del registrador en resolución de 1 de agosto de 2018, publicada en el Boletín Oficial del Estado el 19 de septiembre del mismo año. En dicha resolución, además de pronunciarse sobre la agregación, la Dirección General de los Registros y del Notariado afirmó que en ese caso (y lo mismo es aplicable al caso presente) no podía entenderse que las representaciones gráficas aportadas se refiriesen a la misma porción de terreno que las fincas registrales. Concretamente, la resolución afirmó que “en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el Registrador. Ello no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que existe correspondencia del recinto con la finca registral”. Es cierto que este párrafo se refería al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (pues la DGRN, en ese punto, estaba tratando la cuestión de si el registrador podía haber iniciado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria). No obstante, como se ha señalado antes al citar la resolución de 23 de abril de 2018, la correspondencia entre la representación gráfica y las fincas registrales “es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca” y por tanto, también del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Y en el presente caso, la desproporción de superficie es tan notable que justifica la existencia de dudas sobre la falta de correspondencia entre el terreno a que se refieren las parcelas catastrales y la finca registral. En conclusión, finalizado el expediente de rectificación de descripción, superficie y linderos, existen dudas fundadas de que en realidad el mismo supone la agrupación encubierta de la finca 8115 con la finca 2654, y con otra u otras fincas no inmatriculadas. Dichas dudas no pueden entenderse subsanadas o aclaradas por el acta de declaración de exceso de cabida de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, por lo que procede suspender la inscripción de la rectificación de descripción, superficie y linderos, en base al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, que dice que “Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada, motivando las razones en que funde tales dudas”. Contra la precedente nota de calificación se podrá (...) Oviedo, dieciocho de

junio de dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, interpuso recurso el día 22 de julio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Fundamentos de Derecho. Contra la nota de calificación recurrida cabe reiterar los mismos argumentos que llevaron a la declaración del exceso de cabida, en los cuales se despejaban las objeciones puestas ya en la previa y preceptiva certificación registral, sin que dichos argumentos sean refutados ahora por la calificación registral más allá de su rechazo sin verdadera motivación. Y así por orden inverso al discursivo de dicha calificación: Primero. Cuestión previa: la Resolución DGRN de 1 de agosto de 2018.—Deja caer la calificación en su parte final que “...conviene mencionar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de) de agosto de 2018, por su relación con el presente supuesto...”. Ya en la certificación registral se intentó colar que dicha resolución había afirmado la falta de correspondencia entre la representación gráfica y las fincas registrales (“...esta falta de correspondencia ya ha sido afirmada por la DGRN para exactamente este mismo caso concreto...”). Ahora se modera aquella pretendida afirmación, pero esa “conveniente mención” sigue sin tener relación alguna con este supuesto, por lo que reproducimos los argumentos con los que en el acta salíamos a su paso. Lo que se discutía en ella era si la agregación de una finca enclavada exigía nueva georreferenciación de la finca resultante, pues la exigencia del art. 9.b de la Ley Hipotecaria no es absoluta y se sujeta a que la operación en cuestión “determine una reordenación” y en aquel supuesto las teóricas coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca resultante (sin consideración al exceso) eran exactamente las mismas que las de los exteriores de la finca agregante, toda vez que la finca agregada se enclava en la agregante; argumento que la Resolución desestimatoria ni se molestó en contradecir, pero que no puede condicionar este expediente toda vez que la nueva presentación de la agregación, el exceso de cabida y, ahora sí, la georreferenciación final se hace en unidad de acto. Segundo. “La enorme magnitud del exceso”.—No hay ninguna norma que limite el expediente notarial del artículo 201 de la Ley Hipotecaria en función del porcentaje de exceso o defecto de cabida a acreditar. Aunque también es verdad que la Dirección General ha venido a decir que el tamaño importa... pero, como en la vida, dependiendo de la situación. No es lo mismo un exceso del 116,98% en la calle (...), que en la mucho más rural parroquia (...) Eso es lo que quiero poner de manifiesto cuando en el acta afirmo que “...a pesar de que legalmente no existe ningún límite, coincido en que puede ser un indicio de que encubra una inmatriculación, pero ello debe contextualizarse en el marco del rural asturiano, donde cualquier operador jurídico con experiencia sabe que son relativamente frecuentes tales diferencias...”; lo que la calificación despacha diciendo que es “discutible” y que no se aporta ningún “elemento, hecho, dato o circunstancia”, a lo que cabe oponer que es la calificación negativa la que ha de aportarlos en su motivación, por lo que el único defecto con cierta motivación es el que pasamos a examinar. No sin antes reivindicarme como uno de esos “operadores jurídicos con experiencia”, que discute la calificación, siquiera porque ya en el siglo pasado estaba ejerciendo en el rural asturiano, sé lo que pasa, soy sabedor de los atajos fiscales y registrales que se utilizaron y sus consecuentes disfunciones actuales, hasta fui propietario de una finca con una diferencia de más del 300% en su superficie a la consignada registralmente, e incluso uno de mis oficiales se crio [sic] en Las Regueras donde sigue teniendo casa y conoce desde niño la finca que motiva este expediente. No todo está en los libros. Tercero. La relación con las fincas 2554 y 13496.—Despejada la cuestión, la única objeción con cierto fundamento es la de que pueda encubrir la agrupación de la finca 2554, de la que procede por segregación la finca 8115; siendo el principal argumento que la finca 8115 ya no linda nominalmente con su resto matriz 2554 sino con la 13496 de Don J. A. R. L. Pero es que las conclusiones de tal investigación deberían ser precisamente las contrarias, pues conforme a la conocida como “Navaja de Ockham”, en igualdad de condiciones la explicación más sencilla suele ser la más probable, y la explicación más sencilla es: – Que al segregarse en su día la finca registral 8115 de la 2554, ésta no daba registralmente la superficie entera de aquella, optándose entonces por segregar registralmente una superficie menor y dejar como resto matriz la superficie de 2.516 m2... que curiosamente equivale justo a la antigua medida de superficie agraria de dos días de bueyes, por si alguien piensa que hubo una precisa medición en vez de un redondeo. – Que posteriormente al transmitirse el resto matriz de la finca registral 2554 (sola o conjuntamente con otras) se optó por prescindir de ella, optándose por una inmatriculación, algo muy frecuente en la práctica jurídica asturiana cuando tales inmatriculaciones no iban asociadas a georreferenciación alguna, de ahí que la finca colindante tenga un número de ingreso registral mucho más alto (13496) y que el resto registral (2554) haya permanecido inalterado desde el año 1923. Ello supone que nos encontraríamos ante una doble inmatriculación total o parcial entre las fincas registrales 2554 y 13496, pero ese ya no es un problema que deba afectar a la 8115. Y si no basta el anterior principio metodológico, las únicas evidencias son: – Que el titular registral de la finca 8115 está intentando “arreglar” su titulación y lo mismo le daba un expediente de exceso de cabida que, además, uno de reanudación del tracto, pues siendo la última inscripción de la finca 2554 de hace más de 30 años (concretamente de 1923) y desconociéndose el domicilio de su titular (o con muchísima probabilidad, sus causahabientes), la notificación a practicar mediante edicto en el BOE es la misma que ya se ha hecho. – Que Don J. A. R. L., titular registral de la finca 13496, lejos de negar este relato, comparece notarialmente y presta su total consentimiento al expediente de registración de exceso de cabida. Comportamiento activo que algún sentido ha de tener. Y frente a la aparente refutación de los anteriores argumentos, la calificación se limita a decir respecto de los mismos que “...no se aporta., circunstancia alguna relevante que permita entender que efectivamente eso es así...”, “...Tampoco se entiende que sea un argumento suficiente...”, “...no constituyen en modo alguno argumento...”, “...tampoco es argumento suficiente...”. No hay que perder de vista que es el registrador quien ha de motivar su negativa, frente a quien de entrada aporta una certificación catastral totalmente coincidente con la rectificación pretendida, el consentimiento expreso de los colindantes y una explicación alternativa bastante más razonable a ese cascarón registral que lleva casi cien años sin movimiento. Pues aquí parece que sea al revés. Cuarto. Consentimiento de los colindantes.—Y es que, además, a la calificación registral le resulta indiferente no solo que los colindantes afectados no se hayan opuesto sino que, además, hayan consentido, desde su inicio y sin necesidad de citación, el expediente. En la legislación jurisdiccional voluntaria son numerosos los supuestos en que consentir es bastante más que no oponerse (sin ir más lejos en el expediente de reanudación del tracto registral). Además dichos consentimientos son relativizados en la calificación, Lo mejor es transcribirlos: “...se da por notificado del expediente de registración de exceso de cabida iniciado en el acta autorizada por el Notario de Oviedo Don Vicente Martorell García, el día 23 de octubre de 2018, número 765 de protocolo, cuyo contenido declara conocer, sin oponerse al mismo prestando su total consentimiento a lo allí contenido...”. Otra cosa llevaría a que en el correspondiente procedimiento judicial declarativo el promotor del expediente tuviese que demandar a esos mismos colindantes que ya han prestado su consentimiento. Si no es absurdo, al menos no ayuda a las relaciones de buena vecindad. Claro que también este señor puede cansarse de tantas vueltas y confiar simplemente la protección de su finca a su titulación pública y a la institución catastral.» 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 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016, 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 1 de agosto de 2018 y 26 de junio de 2019. 1. Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria. El registrador, opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente, las cuales se advirtieron en la certificación expedida tras el acta inicial. Tales dudas, expuestas con detalle, se basan en la procedencia de la finca por segregación de otra finca, registral 2.554, con la que colinda según Registro, desapareciendo tal colindancia tras la rectificación descriptiva pretendida, pasando a lindar con una finca catastral que, a juicio del registrador, se identifica con una registral diferente. Ello le lleva a concluir que la rectificación pretendida encubre una operación de modificación hipotecaria, en concreto, la agrupación de la finca 2.554. A lo que añade la desproporción de la alteración superficial pretendida, que a su juicio es indicativa de la existencia también de agrupaciones con otras fincas no inmatriculadas. Asimismo, invoca la Resolución de esta Dirección General de 1 de agosto de 2018 que ya se refirió a las mismas fincas y a la alteración de superficie pretendida conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en la que se apreció la falta de correspondencia entre la representación gráfica aportada y la finca registral inscrita, no pareciendo que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio. El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que no hay ninguna norma que limite el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria en función de la magnitud de la diferencia de superficie; que en el marco rural asturiano son frecuentes tales diferencias; que el propio notario recurrente fue propietario en el mismo de una finca con una diferencia de más del 300% de superficie y que uno de sus oficiales «se crio en las Regueras donde sigue teniendo casa y conoce desde niño la finca que motiva este expediente»; que la alteración del lindero puede deberse a una doble inmatriculación entre las registrales 2.554 y 13.496; y que el titular de la 13.496 ha prestado su consentimiento. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes: – Se pretende la rectificación de superficie de la finca resultante de la agrupación de la finca registral 8.115 con la 1.918, que constan inscritas con una superficie que suma 8.011 metros cuadrados. – Según la representación gráfica catastral que se incorpora al acta, la nueva superficie de la finca es 17.383 metros cuadrados. 2. Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance, mediante aquél expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida «stricto sensu» solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado». 3. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas». Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita. Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación. 4. En cuanto al momento en el que deben ponerse de

manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Así sucede en el caso de este expediente en el que en la certificación ya se advirtieron las dudas de identidad que motivan este recurso. Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016). 5. Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan, esencialmente, en la configuración de los linderos de la finca, procedente por segregación, unido a una enorme desproporción de superficie, lo que estima, según se expone con detalle en la calificación, indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria. Como ya ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, entre otras, en la Resolución de 1 de agosto de 2018 (citada en la calificación y referida a las mismas fincas que nos ocupan), en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de los expedientes de rectificación de superficie, y ello es objeto de calificación por el registrador. Esto no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que exista correspondencia del recinto con la finca registral. No obstante, también se ha reiterado por este Centro Directivo que en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2017 o 22 de febrero de 2018). Sin embargo, ello no sucede en el caso que nos ocupa, ya que las evidencias puestas de manifiesto en la calificación no resultan desvirtuadas por lo actuado en el acta, en la que únicamente se realizan manifestaciones que son reiteradas por el recurrente en sus alegaciones, sin que las mismas se sustenten en prueba, averiguación o dato objetivo alguno. Así, en primer lugar, de la documentación presentada no resulta diligencia ni prueba alguna que acredite la existencia de errores en la medición originaria de la finca, dando lugar a una diferencia superficial desproporcionada, más allá de la afirmación referida a que tales situaciones son frecuentes en el medio rural asturiano, lo que no pasa de ser una apreciación meramente subjetiva que, además, en ningún modo justificaría la existencia de tales errores en el caso que nos ocupa. Y sin que desde luego sean admisibles los argumentos del recurrente en este punto relativos a otras circunstancias o situaciones personales del mismo o del personal a su servicio, lo que resulta completamente extraño al expediente de rectificación de superficie y al objeto del presente recurso. En segundo lugar, en relación con la alteración de los linderos, de la tramitación del acta no resultan circunstancias objetivas que excluyan una posible agrupación de la finca colindante. En efecto, en el acta únicamente se expresan una serie de suposiciones o conjeturas sobre la posible agrupación encubierta y doble inmatriculación de la registral 2.554 con la 13.496, bajo la valoración subjetiva de que debe de ser la hipótesis más probable. Sin embargo tales afirmaciones también carecen de sustento probatorio alguno, y no permiten objetivamente excluir que precisamente la agrupación encubierta (operación que expresamente se reconoce por el recurrente que ha podido tener lugar) se hubiera efectuado con la finca objeto del expediente. Por último, como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resolución de 26 de junio de 2019), si bien la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes excluye la indefensión o perjuicio a los mismos; ello no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terreno no documentadas. Por todo ello, en el caso de este recurso, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la certificación inicial y en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, al no haber quedado desvirtuadas por lo actuado en la tramitación del expediente de rectificación de superficie. 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, 17 de octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16834.pdf>

- R. 17-10-2019.- R.P. Granada N° 6.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL CRÉDITO HIPOTECARIO PUEDE TRANSMITIRSE INCLUSO DESPUÉS DE LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.** «Se trata de dilucidar en este expediente si puede inscribirse la escritura de cesión de varios créditos hipotecarios, constanding extendida nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a efectos de procedimiento de ejecución de la hipoteca que garantiza los créditos objeto de cesión». La Dirección recuerda los importantes efectos de aquella nota marginal (ver, por ejemplo, R. 19.03.2013 y R. 15.07.2013) y, en lo que ahora interesa, que «constituye un requisito esencial del procedimiento directo hipotecario, que marca la frontera registral a partir de la cual el devenir del crédito hipotecario queda bajo el control judicial y determina la imposibilidad jurídica de inscribir tanto novaciones del crédito como la alteración convencional de sus presupuestos procesales, incluida la tasación, ya fueran anteriores o posteriores a su fecha» y, por supuesto, impide la cancelación de la hipoteca por causas ajenas al procedimiento. Ahora bien, cuestión distinta es la posibilidad de transmitir el crédito hipotecario si la transmisión no lleva aparejada modificación del crédito y su garantía (ver arts. 1112 y 1526 C.c. y art. 149.1 LH); «distinto a lo anterior es la situación que pudiera producirse en el momento de la inscripción del auto de adjudicación, de forma que si la cesión no ha tenido reflejo en el procedimiento judicial, el pago o, en su caso, la adjudicación se efectuaría a quien ya no es titular de la hipoteca que se ejecuta y en el ámbito registral procedería la cancelación de la inscripción de cesión al haberse efectuado con posterioridad a la extensión de la nota marginal que sirve de notificación de la existencia de la ejecución», ya que esta opera como una condición resolutoria (ver R. 08.07.2013). R. 17.10.2019

(Notario José-Luis López de Garayo y Gallardo contra Registro de la Propiedad de Granada-6) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 17 de octubre 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 Granada n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de créditos hipotecarios. En el recurso interpuesto por don José Luis López de Garayo y Gallardo, notario de Madrid, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de créditos hipotecarios. Hechos I En escritura otorgada el día 15 de febrero de 2019 ante don José Luis López de Garayo y Gallardo, notario de Madrid, con el número 592 de protocolo, «Banco Mare Nostrum, S.A.» (antes, «Caja de Ahorros de Granada» y hoy, «Bankia, S.A.»), cedió a «LC Asset 1, S.A.R.L.» los créditos hipotecarios de que era titular sobre seis fincas registrales inscritas en Registro de la Propiedad de Granada número 6. En el historial registral de cinco de dichas fincas sitas en Monachil constaba expedida certificación de dominio y cargas, con fecha 30 de julio de 2009, a efectos del procedimiento de ejecución de la hipoteca que garantizaba el crédito que era objeto de cesión, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Granada, bajo el número 1078/2009, y en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado el día 17 de julio de 2009. En el historial registral de la sexta finca sita en Gójar constaba expedida certificación de dominio y cargas, con fecha 17 de marzo de 2010, a efectos del procedimiento de ejecución de la hipoteca que garantizaba el crédito objeto de cesión, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Granada, bajo el número 189/2010, en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado el día 8 de marzo de 2009. II Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad N.º 6 - Granada. N.º Entrada: 1063 N.º Protocolo: 592/2019. Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.). Autoridad judicial: José Luis López de Garayo y Gallardo. Naturaleza: Escritura pública. N.º autos: 592/2019. Fecha de autorización: 15/02/2019. Fecha de presentación: 15/02/2019. Asiento: 917; Diario: 130. Entrada: 1063/2019. Hechos: I Presentada telemáticamente el día quince de febrero de dos mil diecinueve, bajo el asiento número 917 del Diario 130, para su calificación e inscripción, la escritura otorgada el quince de febrero de dos mil diecinueve, ante el Notario de Madrid, José Luis López de Garayo y Gallardo, con el número 592/2019 de protocolo, y aportada copia autorizada en soporte papel el día veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, en la que Caja General de Ahorros de Granada hoy Bankia, S.A. cede a LC Asset 1, S.A.R.L. los créditos hipotecarios de que es titular sobre las fincas pertenecientes a esta demarcación registral, registrales 3909 de Gójar, y 11966, 11977, 11971, 11983 y 11992 de Monachil. El Registrador que suscribe previo examen y calificación del precedente documento, y solo en cuanto a las fincas pertenecientes a esta demarcación registral, de conformidad con los Artículos 16 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, suspende la inscripción de la cesión de crédito hipotecario, y en su lugar, según lo solicitado en la cláusula sexta, se toma anotación de suspensión por plazo de sesenta días a favor de "LC Asset 1. S.A.R.L." sobre las siguientes fincas: al tomo 1.777, libro 80, folio 86, finca número 6/3909 de Gójar, anotación H, CRU N.º 18022000294714; al tomo 2.326, libro 250, folio 125, finca número 9/11966 de Monachil, anotación D, CRU N.º 18022000793989; al tomo 2.396, libro 273, folio 219, finca número 9/11971 de Monachil, anotación D, CRU N.º 18022000794030; al tomo 1.749, libro 148, folio 32, finca número 9/11977 de Monachil, anotación B, CRU N.º 18022000794092; al tomo 1.749, libro 148, folio 44, finca número 9/11983 de Monachil, anotación E, CRU N.º 18022000794153; al tomo 1.749, libro 148, folio 62, finca número 9/11992 de Monachil, anotación A, CRU N.º 18022000794238. Las citadas fincas quedan gravadas, tras la anotación realizada, con las siguientes cargas: Finca 3909 de Gójar: a) - Anotación: embargo judicial Anotación: letra A. Según la anotación letra A de fecha 4 de Diciembre de 2002 al folio 217, del Tomo 1388 Libro 57 de Granada N.º6, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 4 de Octubre de 2002, seguido en Granada, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 9 de Granada, la totalidad de esta finca se encuentra gravada con un embargo a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., con CIF número (...), por un total de 47.452,44 euros de principal, una cantidad de 14.235 euros por intereses. Todo ello según providencia de fecha 4 de Octubre de 2002. Expedida certificación de dominio y cargas de esta finca, conforme al artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de mandamiento expedido el treinta de Septiembre de dos mil cinco por el Juzgado de Primera Instancia Número Nueve de Granada, Autos 676/2002. Granada, 18 de Noviembre de 2005. Prorrogada por las anotaciones letras B, E, F y G. Finca 11.966 de Monachil: a) - Anotación: embargo judicial. Anotación: letra A. Según la anotación letra A de fecha 21 de Septiembre de 2009 al folio 10, del Tomo 1749 Libro 148 de Granada N.º 6, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 14 de Septiembre de 2009, seguido en Granada, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 15 de Granada, medidas cautelares previas 898/2009, la totalidad de esta finca, propiedad de Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., se encuentra gravada con un embargo a favor de comunidad de propietarios Edificio (...), con CIF número H (...), por un total de 5.843,94 euros de principal. Todo ello según providencia de fecha 28 de Abril de 2009. Prorrogada por la anotación letra C. b) - Anotación: embargo judicial. Anotación: letra B. Según la anotación letra B de fecha 18 de Febrero de 2010 al folio 10, del Tomo 1749 Libro 148 de Granada N.º6, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 5 de Febrero de 2010, seguido en Granada, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Granada, juicio ejecutivo 12/2010, la totalidad de esta finca, propiedad de Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., se encuentra gravada con un embargo a favor de comunidad de propietarios edificio (...), con CIF número (...), cuyo objeto de la demanda es el siguiente: reclamación de cantidad, por un total de 47.990,32 euros de principal, una cantidad de 10.000 euros por intereses. Todo ello según providencia de fecha 5 de Febrero de 2010. Finca 11971 de Monachil: a)- Anotación: embargo judicial. Anotación: letra A. Según la anotación letra A de fecha 1 de Junio de 2009 al folio 20, del Tomo 1749 Libro 148 de Granada N.º 6, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 26 de Marzo de 2009, seguido en Sevilla, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 4 de Sevilla, juicio ejecutivo 655/2008, la totalidad de esta finca se encuentra gravada con un embargo a favor de Bansalease S.A. Establecimiento Financiero de Crédito, con CIF número (...), por un total de 515.290,82 euros de principal, una cantidad de 154.000 euros por intereses. Todo ello según providencia de fecha 29 de Octubre de 2008. Expedida con fecha 14 de mayo de 2014 certificación de cargas de esta finca conforme al art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a efectos del procedimiento de ejecución del embargo a que se refiere la anotación letra A, prorrogada por la B, en virtud de mandamiento expedido el 27 de marzo de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sevilla, Procedimiento número 655/2008. Finca 11977 de Monachil: a)- Anotación: embargo judicial. Anotación: letra A. Según la anotación letra A de fecha 18 de Febrero de 2010 al folio 32, del Tomo 1749 Libro 148 de Granada N.º6, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 5 de Febrero de 2010, seguido en Granada, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 9 de Granada, juicio ejecutivo 12/2010, la totalidad de esta finca, propiedad de Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., se encuentra gravada con un embargo a favor de

comunidad de propietarios edificio (...), con CIF número (...). cuyo objeto de la demanda es el siguiente: reclamación de cantidad, por un total de 47.990,32 euros de principal, una cantidad de 10.000 euros por intereses. Todo ello según providencia de fecha 5 de Febrero de 2010. Finca 11.963 de Monachil: a)- Anotación: embargo judicial. Anotación: letra A. Según la anotación letra A de fecha 1 de Junio de 2009 al folio 44, del Tomo 1749 Libro 148 de Granada N.º 6, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 26 de Marzo de 2009, seguido en Sevilla, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 4 de Sevilla, juicio ejecutivo 655/2008, la totalidad de esta finca, propiedad de Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., se encuentra gravada con un Embargo a favor de Bansalease S.A. Establecimiento Financiero de Crédito, con CIF número (...), cuyo objeto de la demanda es el siguiente: reclamación de cantidad, por un total de 515.290,82 euros de principal, una cantidad de 154.000 euros por intereses. Todo ello según providencia de fecha 29 de Octubre de 2008. Expedida con fecha 14 de mayo de 2015 certificación de cargas de esta finca conforme al art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a efectos del procedimiento de ejecución del embargo a que se refiere la anotación letra A, prorrogada por la C, en virtud de mandamiento expedido el 27 de marzo de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sevilla, Procedimiento número 655/2008. Prorrogada por la anotación letra D de fecha 30/1/2017. Se han cancelado por caducidad diecisiete afecciones fiscales. Y emite con esta fecha calificación negativa del documento en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho, Fundamentos de Derecho: – Fincas registrales 11966, 11977, 11971, 11983 y 11992 de Monachil: expedida certificación de dominio y cargas, con fecha treinta da julio de dos mil nueve, conforme al art. 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a efectos del procedimiento de ejecución de la hipoteca de la inscripción 2.ª, cuyo crédito es objeto de cesión, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Granada, bajo el número 1078/2009, y en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado el 17 de julio de 2009. – Finca registral 3909 de Gójar: expedida certificación de dominio y cargas, con fecha diecisiete de marzo de dos mil diez, conforme al art. 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a efectos del procedimiento de ejecución de la hipoteca de la inscripción 2.ª, cuyo crédito es objeto de cesión, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Granada, bajo el número 189/2010, y en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado el 8 de Marzo de 2010. El procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, 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. Por ello, una vez que consta en el Registro que la hipoteca está ejecutándose, a través de la correspondiente nota marginal de expedición de certificación, es necesario que en relación con este particular asiento de la nota marginal se cumpla el principio general de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), lo que impide que acceda al Registro cualquier título que resulte contradictorio con la situación de pendencia del procedimiento de ejecución, con todas sus secuelas civiles, procesales y registrales, que publica dicha nota, en tanto ésta está en vigor. El carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y el juego de los principios de inoponibilidad y fe pública a favor de los adquirentes en el remate (artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), aplicables como en cualquier otro derecho real inscrito, determina la necesidad de ajustarse claramente a los pronunciamientos registrales en el desenvolvimiento de la ejecución hipotecaria. Un reflejo concreto de este principio de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral en este ámbito preciso, lo constituye la previsión del legislador de evitar discordancias imponiendo la absoluta subordinación de la vigencia registral de la obligación asegurada a las vicisitudes procedimentales. Por eso se establece (artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), que constando en el Registro la expedición de la nota marginal en el procedimiento de ejecución hipotecaria, en tanto no se ordene por mandamiento judicial, no se puede proceder a la cancelación de la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución. Esta norma concuerda, a su vez, con el último inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, según el cual “no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto”. Es decir, o se cancela la hipoteca por mandamiento judicial, o previamente se ha de cancelar la nota –también por mandamiento del juzgado competente– para inscribir la cancelación por causas ajenas a la propia sustanciación del proceso de ejecución. La previsión expresa de estos preceptos constituye, como se ha dicho, una manifestación concreta del principio de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral. y por ello no admite lecturas “a sensu contrario” de las que se pretenda derivar la innecesidad de guardar aquella concordancia respecto de otras vicisitudes del crédito hipotecario que pudieran amparar una discordancia patente entre su situación registral y su situación procesal. De hecho, este mismo principio es el que ha mantenido la DGRN en R de 15 de julio de 2013 en el que se rechaza la inscripción de una escritura de novación de hipoteca en relación con un préstamo hipotecario en ejecución y en el que ya constaba la nota de expedición de certificación de cargas. Y este mismo principio, en unión de otros argumentos, es el que ha llevado a la DGRN a determinar que en el ámbito de un procedimiento de ejecución extrajudicial, no es posible expedir certificación de cargas, ni por tanto extender nota al margen de la hipoteca, si ésta no figura inscrita a favor del ejecutante (a pesar de ser éste la entidad resultante de la fusión del titular registral de la hipoteca con otras entidades, como consecuencia de un proceso de reestructuración bancaria), entre otras en R19/03/2013. Este argumento ha llevado también a mantener entre otras en R de 8/07/2013, que si bien es posible en un ejecutivo sobre bienes hipotecados, expedir la certificación de cargas aunque quien haya iniciado el procedimiento no sea la entidad acreedora que figura en el Registro como titular de la hipoteca, sino la entidad que la ha sucedido a título universal, el registrador habrá de advertir, en la propia certificación, de esta circunstancia, con la finalidad de que el ejecutante conozca la necesidad de inscribir la hipoteca a su nombre, previa o simultáneamente a la inscripción del decreto de adjudicación que, llegado el caso, se dicte Y no hay duda de que esta doctrina debe aplicarse también en el presente caso. Si se Inscribiera la escritura de cesión del crédito hipotecario, se produciría una discordancia entre la situación registral de la hipoteca y la situación procesal. Debe por tanto ó procederse a la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación o acreditarse la sucesión procesal, de conformidad entre otros con los arts. 17 y 540 LEC Vil [sic]. Según la Cláusula cuarta.–Subrogación de la escritura calificada, “En virtud de esta cesión, el Cesionario ha quedado subrogado en todos los derechos, obligaciones y acciones del correspondiente Cedente en relación con los Créditos con Garantía Hipotecaria y, en particular, sin limitación, en lo que se refiere a la garantía hipotecaria y en la posición procesal de cuantos procedimientos pudieran existir en relación con cualesquiera Créditos con Garantía Hipotecaria. Por ello, el Cesionario, como adquirente, podrá solicitar ante el Juzgado correspondiente, acreditando la transmisión, que se te tenga como parte en la posición que ocupaba el Cedente. mediante sucesión procesal.” Por tanto, el Cesionario, como adquirente, podrá solicitar ante el Juzgado correspondiente, acreditando la transmisión, que se le tenga como

parte en la posición que ocupaba el Cedente, mediante sucesión procesal. Acuerdo. En base las anteriores consideraciones y fundamentos de derecho he acordado suspender la inscripción del precedente documento en razón de los fundamentos de derecho antes expresados. En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Granada 6 a día tres de Abril del año dos mil diecinueve». Presentada nuevamente la citada escritura, en unión de instancia, en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.). Notario/Autoridad judicial/funcionario: José Luis López de Garayo y Gallardo. Naturaleza: Escritura pública. N.º protocolo/juicio/procedimiento: 592/2019. Fecha de autorización: 15/02/2019. Fecha de presentación: 15/02/2019. Asiento: 917; Diario: 130. Hechos: Presentada telemáticamente el día quince de febrero de dos mil diecinueve, bajo el asiento número 917 del Diario 130, para su calificación e inscripción, la escritura otorgada el quince de febrero de dos mil diecinueve, ante el Notario de Madrid, José Luis López de Garayo y Gallardo, con el número 592/2019 de protocolo, fue emitida calificación negativa con fecha tres de abril de dos mil diecinueve y y [sic] en su lugar, según lo solicitado en la cláusula sexta, se tomó anotación de suspensión por plazo de sesenta días a favor de “LC Asset 1. S.A.R.L.” sobre las siguientes fincas: al tomo 1.777, libro 80, folio 86, finca número 6/3909 de Gójar, anotación H, CRU N.º 18022000294714; al tomo 2.326, libro 250, folio 125, finca número 9/11966 de Monachil, anotación D, CRU N.º 18022000793989, al tomo 2.396, libro 273, folio 219, finca número 9/11971 de Monachil, anotación D, CRU N.º 18022000794030, al tomo 1.749, libro 148, folio 32, finca número 9/11977 de Monachil, anotación B, CRU N.º 18022000794092; al tomo 1.749, libro 148, folio 44, finca número 9/11983 de Monachil, anotación E, CRU N.º 18022000794153; al tomo 1.749, libro 148, folio 52, finca número 9/11992 de Monachil, anotación A, CRU N.º 18022000794238, notificándose al Notario autorizante y recepcionada confirmación de fax de la Notaria el 3/4/2019 y realizada la notificación personal al presentante el día 9/04/2019; quedando en consecuencia prorrogada la vigencia del asiento adjunto hasta el día ocho de julio de dos mil diecinueve.—Presentado en esta oficina con fecha veintinueve de mayo de dos mil diecinueve el documento calificado en unión de Instancia dirigida al Juzgado de lo Mercantil número 6 de Granada, en el que se solicita a dicho Juzgado acuerde la sucesión procesal a favor de LC Asset 1, S.A.R.L.”. El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, califica el documento en unión de la Instancia dirigida al Juzgado de lo Mercantil número seis de Granada en el sentido que la solicitud realizada al Juzgado de lo Mercantil para que acuerde la sucesión procesal de la interesada, no acredita al sucesión procesal, de conformidad con los artículos 17 y 540 de la LEC. Acuerda: Mantener la calificación negativa que se emitió con fecha tres de abril de dos mil diecinueve, y por tanto la suspensión de la inscripción del documento presentado, en razón a los fundamentos de derecho en ella expresados, sin que proceda nueva prórroga de vigencia del asiento de presentación, quedando vigente el mismo hasta el día ocho de julio de dos mil diecinueve, ya que según el párrafo segundo del artículo 323 de la Ley Hipotecaria “la duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta”, lo cual tuvo lugar el día nueve de abril de dos mil diecinueve. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Granada 6 a día veintisiete de Mayo del año dos mil diecinueve.» III Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad interina de Alhama de Granada, doña Irene María González Peinado, quien confirmó, el día 26 de junio de 2019, la calificación sustituida. IV Contra la anterior nota de calificación, don José Luis López de Garayo y Gallardo, notario de Madrid, interpuso recurso en los siguientes términos: «Hechos I.—(...) VII. - Entendiendo que la calificación sustitutoria es contraria a Derecho, dicho sea en términos de defensa, interpongo recurso gubernativo frente a la misma ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, con base en los siguientes Fundamentos de Derecho: Primero- 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. Segundo- Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado b), de la Ley Hipotecaria. Tercero- Plazo. 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. Cuarto- Fundamento [sic] jurídicos. I.—De la calificación negativa La calificación negativa del Registrador es contraria, dicho sea en estrictos términos de defensa, a la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y el Notariado, pudiendo verse por todas las siguientes: Resolución de 29 de octubre de 2018, expresando que: “Este centro directivo (...) ha analizado la repercusión de la cesión del crédito hipotecario en el ámbito del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. En este caso, existe una consolidada doctrina que exige, para inscribir el decreto de adjudicación, que la hipoteca (parezca inscrita a nombre de la misma entidad que (parece como ejecutante en el procedimiento (...)) Distinto es el criterio que se ha sostenido con relación a trámites procesales que no implican de por sí una alteración de la titularidad de la finca ni de la propia garantía. Así, esta Dirección General ha entendido que, por ejemplo, en la Resolución de 5 de mayo de 2014, la expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución (...). Resolución de 2 de octubre de 2013, que expresa: “En el ámbito de la ejecución judicial, será también necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etc.) De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante. Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la vicisitud procesal o simultáneamente a ésta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el

ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. Artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil versus artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.” De estas resoluciones se desprende que no es necesario exigir la concordancia entre la titularidad registral de la hipoteca que se ejecuta en el correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria y la identidad de quien aparece como actor en dicho procedimiento. La exigencia de la concordancia es imprescindible cuando se pretenda inscribir el decreto de adjudicación, no siendo necesaria al tiempo de inscribir la cesión de crédito con garantía hipotecaria con la que se pretende completar el tracto sucesivo. II.—De la inscripción de la cesión de crédito con garantía hipotecaria A la inscripción de la cesión se refiere el artículo 149, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que “El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad”. Es doctrina y jurisprudencia mayoritaria la que sostiene que la inscripción de la cesión tiene efectos meramente declarativos, de modo que la cesión se produce con el efecto traslativo propio sin necesidad de inscripción, cuya finalidad es robustecer el título inscrito frente a terceros a efectos de la fe pública registral, existiendo la cesión y produciendo sus efectos frente al deudor sin necesidad de acceder al Registro de la Propiedad. Por tanto, a efectos de la fe pública registral y a efectos de completar el tracto sucesivo, ha de procederse a la inscripción de la cesión del derecho de hipoteca, para lo que basta la presentación de la escritura pública en virtud de la cual se realiza la cesión, debiendo el Registrador limitarse, de conformidad con el artículo 18 párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, a “calificar 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 actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro”. III. De la expedición del certificado de dominio y cargas y de la posterior inscripción de la cesión del crédito con garantía hipotecaria Extendida la nota expresiva de haberse expedido certificación para procedimiento de ejecución hipotecaria, y presentada con posterioridad la escritura de cesión del crédito hipotecario, dicha cesión es inscribible sin la previa aprobación judicial o, dicho de otro modo, sin que se haya producido la vicisitud procesal de tener por subrogado a LC Asset 1, S.A.R.L., en los procedimientos de ejecución hipotecaria, ya que los artículos 17 y 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regulan la sucesión del ejecutante únicamente a efectos procesales, debiendo el Registrador calificar únicamente el tracto sucesivo, de conformidad con las resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado antes citadas. Además, cabe indicar que la nota marginal no cierra el Registro, de modo que, tras ella, podrán practicarse inscripciones y anotaciones relativas al bien hipotecado. IV.—Del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se alega en la calificación negativa sustituida y a la que se remite la calificación negativa sustituida Se fundamenta la calificación negativa en que el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, último inciso, establece que “no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal mediante mandamiento judicial al efecto”. Este artículo no es de aplicación a la inscripción pretendida, puesto que no se ha otorgado carta de pago alguna ni se pretende cancelar la hipoteca. Incluso si se entendiera que por analogía puede aplicarse este artículo a otros supuestos, también habría de rechazarse su aplicación al presente caso pues dicho precepto tiene por finalidad evitar la cancelación registral de un derecho real que se está ejecutando judicialmente, mientras siga pendiente el procedimiento, haciendo necesaria la expedición de mandamiento judicial de cancelación. La finalidad es, por tanto, evitar una discordancia entre el contenido del derecho que se ejecuta judicialmente y el contenido del derecho que publica el Registro de la Propiedad. Es decir, sería aplicable por analogía dicho precepto a aquellos supuestos en que se produjese una novación objetiva durante la pendencia del procedimiento judicial, pero no a aquellos casos en que se produzca un cambio de titularidad por cesión del derecho real de hipoteca, en los que el contenido del derecho no sufre alteración alguna. Es más, son numerosas las Sentencias que entienden que lo que la Ley de Enjuiciamiento Civil exige es certificación que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca que se ejecuta, pero no la identidad del titular de la misma en cada momento. En este sentido, traemos a colación las siguientes resoluciones: Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14.ª) en su Auto núm. 175/2016, de 12 de mayo. “(...) Sigue indicando dicha sentencia que “cierto es que parte de la doctrina más autorizada y de recientes autores consideran que la cesión debe inscribirse en todo caso para poder ejecutar la hipoteca (criterio que al parecer sigue el Juzgador a la vista de la documentación requerida) pero ello no resulta de una lectura de los presupuestos exigidos en el art. 685 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la que tan solo se exige certificación acreditativa de la inscripción y subsistencia de la hipoteca, más no de la identidad del titular del crédito hipotecario en cada momento, habida cuenta que dicho precepto únicamente exige la certificación acreditativa de la inscripción y subsistencia de la hipoteca, más no de la “identidad del titular del crédito hipotecario en cada momento” Audiencia Provincial de Cádiz (Sección 2.ª) en sus Autos núm. 119/2016, de 26 de abril y 258/2016, de 20 de septiembre (entre otros): “Nada puede seguirse con la seguridad con la que se razona de los arts. 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que solo tangencial e instrumentalmente se refieren al ejecutante. Mucho más expresivos son otros preceptos que dan vitalidad a la posición contraria. Es así que en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil se admite la posibilidad de ‘sucesión’ en la persona del ejecutante en su art. 540, sin que se establezca ninguna limitación especial en dicho precepto en cuanto a los procesos hipotecarios. La exigencia de la necesidad de inscripción de la cesión del crédito hipotecario no resulta de una lectura de los presupuestos exigidos en el art 685 y concordantes de la Ley procesal, ya que tan solo se exige certificación acreditativa de la inscripción y subsistencia de la hipoteca, mas no de la identidad del titular del crédito hipotecario en cada momento.” Por lo expuesto, tampoco sería de aplicación la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 2.013 con la que se fundamenta la calificación negativa ahora recurrida, pues hace alusión a un supuesto en el que se rechaza la inscripción de una escritura de novación de hipoteca en relación con un préstamo hipotecario en ejecución y en el que ya constaba la nota de expedición de certificación de cargas. Se trata de un supuesto totalmente distinto, en el que iniciado un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, habiéndose vencido el préstamo hipotecario, se pretende la inscripción de la novación del mismo. Es decir, se pretende la inscripción de una novación modificativa nula, al ser inexistente la obligación primitiva. Asimismo, tampoco es aplicable el párrafo segundo del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando indica que “en tanto no se cancele por mandamiento del Secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución”.

En el caso que nos ocupa, no se ha producido cancelación alguna de hipoteca que pretenda inscribirse, ni novación de la hipoteca. El derecho real de hipoteca subsiste, habiéndose transmitido a LC Asset 1, S.A.R.L., junto con el crédito que garantiza, subsistiendo, así mismo, el procedimiento judicial en el que se ejecuta.» V El registrador emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 18, 20, 132, 134 y 149 de la Ley Hipotecaria; 1526 y 1875 del Código Civil; 17, 540 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 2001, 25 de noviembre de 2002, 20 de mayo de 2005, 6 de junio de 2009, 20 de febrero, 12 de junio, 28 y 29 de noviembre de 2012, 8 de julio y 28 de agosto de 2013, 11 de julio de 2016 y 24 de abril de 2017. 1. Se trata de dilucidar en este expediente si puede inscribirse la escritura de cesión de varios créditos hipotecarios, constando extendida nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas expedida a efectos de procedimiento de ejecución de la hipoteca que garantiza los créditos objeto de cesión. Alega el registrador que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, 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. Por ello, una vez que consta en el Registro que la hipoteca está ejecutándose, a través de la correspondiente nota marginal de expedición de certificación, es necesario que en relación con este particular asiento de la nota marginal se cumpla el principio general de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), lo que impide que acceda al Registro cualquier título que resulte contradictorio con la situación de pendencia del procedimiento de ejecución, con todas sus secuelas civiles, procesales y registrales, que publica dicha nota, en tanto ésta está en vigor. 2. Con carácter previo, debe recordarse que la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria dispone que «si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste 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 hubiera manifestado su conformidad (...)». El artículo de la Ley Hipotecaria 326 especifica 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». Y el artículo 327 de la Ley Hipotecaria señala que «el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo (...)». Por ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados, en principio procedería inadmitir el recurso, tal y como ha sido formulado. No obstante, en interés del recurrente, y a la vista de que el contenido de sus alegaciones sí está dirigido a argumentar en contra de los defectos señalados por la nota de calificación inicial, este Centro Directivo estima procedente interpretar que en realidad la intención del recurrente ha sido interponer recurso contra la nota de calificación de la registradora sustituida, y por ello, se acuerda admitirlo a trámite, y entrar a resolver el fondo de la cuestión planteada, pero, eso sí, sin tomar en consideración ninguno de los documentos aportados por el recurrente que no fueron presentados en tiempo y forma ni objeto de la nota de calificación recurrida. 3. Entrando en el fondo del recurso, la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía, cualquiera que sea el procedimiento que elija para ello, forma parte del contenido estructural o esencial del derecho real de hipoteca; pero, como contrapartida, es preciso que el ejercicio del «ius distrahendi» se acomode estrictamente a los requisitos y trámites procedimentales legalmente establecidos. Uno de dichos trámites es el de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista, a efectos de la ejecución hipotecaria, en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, expedición de la que el registrador dejará constancia en el folio registral mediante nota marginal en la inscripción de hipoteca, con indicación de su fecha y de la existencia del procedimiento a que se refiere, según ordena el apartado 2 del mismo precepto. No es momento de reiterar aquí las importantes funciones que desempeñan esa certificación y nota marginal, ni tampoco los efectos procesales y sustantivos que genera (vid., entre otras, Resoluciones de 19 de marzo y 15 de julio de 2013), baste señalar, en lo que ahora nos interesa, que la extensión de esta nota marginal constituye un requisito esencial del procedimiento directo hipotecario, que marca la frontera registral a partir de la cual el devenir del crédito hipotecario queda bajo el control judicial y determina, como ha señalado esta Dirección General, la imposibilidad jurídica de inscribir tanto novaciones del crédito como la alteración convencional de sus presupuesto procesales, incluida la tasación, ya fueran anteriores o posteriores a su fecha. Ahora bien, cuestión distinta es la posibilidad de transmitir el crédito garantizado con la hipoteca aun cuando conste extendida dicha nota de expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución, si la transmisión no lleva aparejada modificación alguna de los elementos delimitadores del crédito y su garantía de forma que se produzca una discordancia entre el derecho que publica el Registro de la Propiedad y el que se ejecuta judicialmente que pudiera provocar la difícil o imposible ejecución de la resolución que en su día se dicte. La cesión de créditos, en general, se admite por el artículo 1112 del Código Civil: «todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con arreglo a las leyes si no se hubiere pactado lo contrario». Según el artículo 1528, «la venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como fianza, hipoteca, prenda o privilegio», y por último el artículo 1878 dispone: «El crédito hipotecario podrá ser cedido o enajenado a un tercero, en todo o en parte, con las formalidades exigidas por la Ley». A la inscripción de la cesión se refiere el artículo 149, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, dispone que «el crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad». No se contempla excepción alguna en cuanto a la cesión del crédito cuando este se encuentre en ejecución ni se impone la necesidad de que se proceda con carácter previo a la solicitud de sucesión procesal o a la cancelación de la nota marginal de expedición de cargas. En este sentido cabe destacar la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, operada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que en su inciso primero establece que la ejecución podrá despacharse o continuarse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado. La nueva redacción reafirma la posibilidad de transmisión del crédito cuya garantía hipotecaria se ejecuta al incluir dentro del precepto el término «continuarse». Tampoco puede asimilarse este supuesto al de la inscripción de la escritura de cancelación del crédito que se ejecuta constando extendida dicha nota ya que, como ha reiterado esta Dirección General, a través de esa nota marginal, consta en el Registro que está pendiente un procedimiento judicial de ejecución del derecho de hipoteca, el cual naturalmente ha de terminar con la enajenación forzosa de la finca, por lo que no cabe que sea posible la cancelación -mientras

subsista la nota marginal- sin que la extinción del derecho real de hipoteca tenga por decisión que sólo al juez incumbe, la consiguiente repercusión en el procedimiento mismo entablado. Sólo así se tendrá la seguridad de que la cancelación no produce perjuicio a los derechos de quien en esa enajenación forzosa pudo adquirir el bien confiando en la seriedad inherente a una pública subasta que ha sido judicialmente convocada de acuerdo, además, con los pronunciamientos del Registro. 4. Distinto a lo anterior es la situación que pudiera producirse en el momento de la inscripción del auto de adjudicación, de forma que si la cesión no ha tenido reflejo en el procedimiento judicial, el pago o, en su caso, la adjudicación se efectuaría a quien ya no es titular de la hipoteca que se ejecuta y en el ámbito registral procedería la cancelación de la inscripción de cesión al haberse efectuado con posterioridad a la extensión de la nota marginal que sirve de notificación de la existencia de la ejecución, debiendo por tanto ser el cesionario quien solicite que se le tenga como parte en la posición que ocupaba el cedente, mediante sucesión procesal. Ya que, como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 8 de julio de 2013), la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 17 de octubre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16835.pdf>

- R. 18-10-2019.- R.P. Vilanova i la Geltrú.- **DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.** Reitera la doctrina sobre las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, que solo pueden ser objeto de anotación preventiva mientras no transcurran los plazos para la acción de rescisión según apreciación del propio órgano judicial. Sobre resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, se reitera también la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019). R. 18.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú - 2) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 18 de octubre 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 Vilanova i la Geltrú n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en situación de rebeldía procesal de la demandada. En el recurso interpuesto por doña J. V. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, doña María Pilar del Rodríguez Álvarez, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en situación de rebeldía procesal de la demandada. Hechos I Mediante sentencia dictada el día 11 de marzo de 2019 en sede del procedimiento ordinario número 753/2017, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Vilanova i la Geltrú, se declaró adquirido por la demandante el 100% del dominio de la finca registral número 16.991 de Vilanova i la Geltrú por prescripción adquisitiva o usucapión. Por diligencia de ordenación, de fecha 22 de marzo de 2018, se declaró a la demandada en rebeldía procesal, siendo notificada por edictos de la misma. II Presentado testimonio de la citada sentencia expedido el día 10 de mayo de 2019 en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento: 2054 del diario 25. Fecha presentación: 10/07/2019. Procedimiento ordinario: 753/2017-T. Juzgado Primera Instancia n.º 7 de Vilanova i la Geltrú. Fecha documento: 10/05/2019. Objeto: Usucapión. Presentante: Gestem, S.L. De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria se le notifica que el documento arriba expresado ha sido calificado en los términos siguientes: “Calificado el precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción de la Sentencia por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Antecedentes de hecho: Primero.-Con fecha 10/07/2019 se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Vilanova i la Geltrú, un testimonio de la Sentencia dictada el 11 de marzo de 2019 por Don Pedro Javier Belda Calvo, Magistrado en sustitución del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Vilanova i la Geltrú, en el procedimiento ordinario 753/2017-T seguido en dicho Juzgado, por el que declara que la actora Doña J. V. R., es propietaria del 100% de la finca 16.691 de esta demarcación registral. Dicho mandamiento causó el asiento de presentación número 2054 del diario 25. Segundo.-No se acredita el cumplimiento de las obligaciones fiscales, relativas al pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que puedan afectar a la inscripción que deba practicarse. Tercero.-Del contenido del documento calificado no resultan las circunstancias personales de Doña J. V. R., parte demandante, a cuyo favor ha de practicarse la inscripción. Cuarto.-En dicho documento se solicita que se practique asiento de inscripción del fallo de la Sentencia, sin embargo, la demandada ha sido declarada en rebeldía y no se ha acreditado que hayan transcurrido los plazos para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en tal situación. El defecto se estima subsanable sin que se haya practicado la anotación preventiva por defecto subsanable ni la anotación preventiva que resulta del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por no haber sido solicitada. Fundamentos de Derecho: Considerando que, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la Inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro. Tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a “la competencia del Juzgado o Tribunal”, y a “la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado”. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y el Notariado en Resoluciones de 26 de mayo de 1997 y 30 de septiembre de 2005, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17,2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen al Registrador, como a todas las autoridades y funcionarios, el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral. En la de 26 de abril de 2005 declara que la calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión”. En las de 19 y 21 de febrero de 2007 insiste en estos principios, señalando en la primera de ellas que entre esas exigencias de nuestro sistema registral está “la debida determinación del asiento” a

practicar. Y en la de 23 de junio de 2007 insiste en el principio de calificación de los documentos judiciales relacionándolo con la limitación de los efectos de la cosa juzgada a quienes han sido parte en el proceso, todo ello a los solos efectos de proceder o no a su inscripción, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. En cuanto al defecto indicado en el antecedente segundo, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece que “Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.../... n.º 5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6o del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo.” En cuanto al defecto señalado en el antecedente de hecho tercero, el artículo 51 del Reglamento Hipotecario establece como requisitos de la inscripción en su regla 9.ª, cuando se trata de personas físicas, el nombre y apellidos, el documento nacional de identidad, si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando de estar emancipado la causa, si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. Por lo que respecta al defecto indicado en el antecedente de hecho cuarto, debe estarse al contenido del artículo 524.4 de la L.E.C., que establece que “mientras no sean firmes, o aun siéndolo no hayan transcurridos los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros Públicos”. El artículo 502 de la misma Ley señala tres plazos a contar desde la notificación de la sentencia, plazos de veinte días, de cuatro meses y uno extraordinario máximo de dieciséis meses, siendo necesario que transcurra este último para poder practicar la inscripción, sin perjuicio de que pueda tomarse anotación preventiva (cfr. Resolución de 15 de febrero de 2005, 21 de febrero de 2007, 17 de marzo de 2009). Por todo ello, resuelvo, Suspender la práctica de la inscripción solicitada por el defecto antes expuesto. Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y a la autoridad judicial que lo expide, de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Pilar Rodríguez Álvarez registrador/a de Registro Propiedad de Vilanova i la Geltrú 2 a día diecinueve de Julio del año dos mil diecinueve.»

III Contra la anterior nota de calificación, doña J. V. R. interpuso recurso el día 12 de agosto de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Alegaciones: Primera.–Que, tras la interposición por esta parte de Demanda de Juicio Ordinario por declaración de título dominical ejerciendo la acción de usucapión, en fecha 11 de Marzo de 2019 se dictó Sentencia n.º 37/2019, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 7 de Vilanova i La Geltrú (...) en cuyo fallo se establece; “Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta J. V. R., representada por la Procuradora D.ª I. S. S. y asistido de la Letrada D.ª M. A. E. B. contra S. M. y en consecuencia; Debo declarar y declaro que la actora es propietaria del 100% de la finca, que a continuación se describe: Rústica de tierra para cultivo en término municipal de Vilanova i la Geltrú y sus partidas (...) y (...) de extensión superficial cuatro áreas setenta y cinco centiáreas. Linda al Norte, en línea de diez metros con finca de productos Pirelli SA al Sur, en línea igual de diez metros, con resto de finca matriz de que se segrega lo descrito en su porción destinada a paso o vía pública; al este en línea de cuarenta y seis meros veinte centímetros con la parcela de que Don J. B. y esposa; y Oeste, en línea de cuarenta y ocho metros ochenta centímetros con la finca de Doña A. P. La titularidad registral que aparece es de J. V. P. en pleno dominio respecto a una mitad indivisa y de S. M. en pleno dominio respecto a la restante mitad indivisa. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú al Tomo 569, Libro 252, finca 16991. Referencia catastral 2455329CF9625N0001MR. Debo condenar y condeno a la demandada a otorgar las correspondientes escrituras, a favor del actora [sic], y cuantos actos sean necesarios para su constancia en el Registro de la Propiedad, con expresa imposición de las costas procesales. Al ser una sentencia dictada en rebeldía se advierte de los plazos de caducidad de la acción de rescisión del artículo 502 LEC a cualquier efecto, incluido el que pudiere afectar a la inscripción registral de las fincas.” Segunda.–Que, asimismo la sentencia establece que; “En aplicación de lo dispuesto por el artículo 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, notifíquese esta sentencia a las partes y hágaseles saber que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Barcelona que, en su caso, se habrá de interponer por escrito con firma de abogado y dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación, tramitándose de conformidad con lo dispuesto en los artículos 455 y concordantes de la Ley de enjuiciamiento civil 1/2000, de 7 de enero.” Que, la firmeza de la misma no fue notificada a esta parte hasta el mes de junio, mediante Diligencia de Ordenación de fecha 10 de mayo de 2019, por la que se expide testimonio de la sentencia con expresión de su firmeza (...) Que por lo expuesto, la firmeza de la sentencia se demoró en dictarse un plazo de casi tres meses, siendo a nuestro parecer excesivo, a pesar de haber sido requerida en diversas ocasiones. Tercera.–Que tras haberse expedido el testimonio de la Sentencia N.º 37/2019, en fecha 10 de julio de 2019 presentamos en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Vilanova i la Geltrú, testimonio de la misma, causando asiento de presentación 2054 del diario 25, con la intención de proceder a la práctica de su inscripción. Cuarta.–Que en fecha 22 de julio se nos ha notificado calificación, por la que se resuelve; “suspender la práctica de la inscripción solicitada por el defecto antes expuesto.” Que en los antecedentes de hecho de la notificación establecen como defectos: “Segundo.–No se acredita el cumplimiento de las obligaciones fiscales, relativas al pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que puedan afectar a la inscripción que deba practicarse. Tercero.–Del contenido del documento calificado no resultan las circunstancias personales de Doña J. V. R., parte demandante, a cuyo favor ha de practicarse la inscripción. Cuarto.–En dicho documento se solicita que se practique asiento de inscripción del fallo de la Sentencia, sin embargo, la demandada ha sido declarada en rebeldía y no se ha acreditado que hayan transcurrido los plazos para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en tal situación. El defecto se estima subsanable sin que se haya practicado la anotación preventiva por defecto subsanable ni la anotación preventiva que resulta del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por no haber sido solicitada” En base a ello diremos: 1.º) Pago del IIVTNU: Que esta parte ha procedido a la subsanación del defecto, por cuanto al tratarse de una finca rústica no se requiere el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, al que alude en el Hecho segundo, aunque sí hemos procedido a presentar ante el Ayuntamiento de la Vilanova i la Geltrú, Comunicación del

cambio de titular (...) 2.º) Circunstancias [sic] personales: Que asimismo, hemos procedido a subsanar el defecto en cuanto a las circunstancias personales, a las que alude el Hecho tercero, mediante manifestación que adjuntamos (...) 3.º) Inscripción en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú n.º 2: Que como bien establece el artículo 502 LEC (Plazos de caducidad de la acción de rescisión): “1. La rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme; si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia.” Asimismo, el artículo 134.2 del mismo cuerpo legal establece; “Podrán, no obstante, interrumpirse los plazos y demorarse los términos en caso de fuerza mayor que impida cumplirlos, reanudándose su cómputo en el momento en que hubiera cesado la causa determinante de la interrupción o demora. La concurrencia de fuerza mayor habrá de ser apreciada por el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto, de oficio o a instancia de la parte que la sufrió, con audiencia de las demás. Contra este decreto podrá interponerse recurso de revisión que producirá efectos suspensivos.” En este caso diremos, que no es aplicable el artículo 502.2 de la LEC, por el cual se establece la prolongación del plazo de caducidad de la acción de rescisión, por cuanto no existe fuerza mayor, puesto que no ha sido apreciada Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto alguno. Asimismo debemos decir que nos encontramos ante un supuesto de rebeldía, este supuesto, de acuerdo con el art.157 LEC se da en los casos en que; “las averiguaciones a las que se refiere el artículo anterior hubieren resultado infructuosas”, es por ello que no habiendo dado con el paradero de la demandada, S. M., por ninguno de los medios de los que esta parte se ha hecho valer, se le ha declarado en rebeldía, aunque dicha situación no puede ser amparada en una situación de fuerza mayor, pues como así hemos dicho tampoco ha sido apreciada por el Letrado de la Administración de Justicia, como así lo establece el precepto anterior. Por todo ello diremos que nos mostramos contrarios a que se establezca un plazo de dieciséis meses, pues no existe fuerza mayor declarada, debiéndose establecer el periodo de cuatro meses al que hace referencia el art. 502.1.2.º LEC. Asimismo, diremos que, como ya hemos dicho anteriormente, la firmeza de la Sentencia se ha demorado por tres meses desde que la misma fue dictada, por lo que no se le puede imputar a esta parte la dilación del Juzgado, debiendo de tenerse por cumplido el plazo de cuatro meses al que hace referencia el art. 502.1.2.º LEC, y por lo tanto procederse a la inscripción en el Registro. 3.º) Anotación preventiva: De forma subsidiarla, para el caso, en que no se tenga por cumplido el plazo anterior, esta parte solicita que se proceda a la anotación preventiva de la sentencia que dispone la inscripción y cancelación de asientos, en tanto en cuanto transcurra [sic] el plazo para efectuar la misma». IV El registrador de la Propiedad de Lloret de Mar número 1, don Edgar José Cascón Blanco, emitió informe manteniendo íntegramente la calificación de la registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, doña María del Pilar Rodríguez Álvarez, y elevó el expediente a esta Dirección General. Consta en el expediente haber sido dado traslado a la autoridad judicial competente del recurso interpuesto para que pudiera realizar las alegaciones que considerase oportunas al amparo de lo dispuesto en el artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, sin haber sido recibida alegación alguna. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1 y 9 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 1999, 11 de julio de 2003, 8 y 11 de octubre de 2005, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre y 6 de noviembre de 2008, 10 y 14 de junio de 2010, 22 de marzo y 27 de septiembre de 2011, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014, 29 de enero, 21 de mayo, 16 de abril, 7 de septiembre y 29 de octubre de 2015, 12 de mayo de 2016, 18 de enero, 7 de junio y 3 de noviembre de 2017, 29 de mayo y 28 de noviembre de 2018 y 17 de enero, 6 de febrero, 20 de mayo y 14 y 21 de junio de 2019. 1. Es objeto de este expediente determinar si es inscribible el testimonio de una sentencia dictada en juicio ordinario por la que se declara que la demandante es propietaria del 100% de una finca registral, habiéndose declarado la demandada en situación de rebeldía procesal y sin que conste en el mismo testimonio el transcurso de los plazos indicados en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar la firmeza de la misma. La registradora suspende la inscripción por no haberse acreditado el transcurso de los referidos plazos y en particular, el extraordinario de dieciséis meses para poder practicar la inscripción, sin perjuicio de que se pueda tomar anotación preventiva. La recurrente alega que no es aplicable dicho supuesto extraordinario, previsto en el párrafo segundo del artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por cuanto no existe fuerza mayor, ya que dicha situación no ha sido apreciada por el letrado de la Administración de Justicia mediante decreto alguno. 2. Por lo que resulta del texto del recurso, no son objeto del mismo los dos primeros defectos advertidos por la registradora relativos a la acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales y a la omisión de las circunstancias personales de la demandante, que no han sido impugnados. 3. Centrándonos en el único defecto recurrido consistente en que no se acredita el transcurso de los plazos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción, procede reiterar la doctrina sentada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos». Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión. La ley procesal civil no exige la presencia de todas las partes litigantes para la válida continuación del proceso hasta que se resuelva mediante sentencia o concluya con otra resolución. El demandado no está obligado jurídicamente a comparecer y actuar en el proceso, las causas de su incomparecencia pueden ser voluntarias o provocadas por fuerza mayor, pero ello es indiferente para declararle en situación de rebeldía procesal puesto que no se entra en los motivos o causas de la inactividad. En cualquiera de los casos tras ser declarado rebelde, el proceso continúa, sin que pueda asimilarse su inactividad al allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda, conforme al artículo 496.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia con lo anterior, los declarados rebeldes que han permanecido en esa situación desde el inicio del proceso hasta su finalización mediante sentencia firme, tienen el derecho a ejercitar la acción de rescisión de la misma. El artículo 501.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil recoge los presupuestos objetivos para que tenga lugar la rescisión de la

sentencia firme. Además de la permanencia constante en rebeldía del demandado, el artículo exige que se encuentre en una de las tres siguientes situaciones: «1.º De fuerza mayor ininterrumpida, que impidió al rebelde comparecer en todo momento, aunque haya tenido conocimiento del pleito por haber sido citado o emplazado en forma. 2.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando la citación o emplazamiento se hubieren practicado por cédula, a tenor del artículo 161, pero ésta no hubiese llegado a poder del demandado rebelde por causa que no le sea imputable. 3.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando el demandado rebelde haya sido citado o emplazado por edictos y haya estado ausente del lugar en que se haya seguido el proceso y de cualquier otro lugar del Estado o de la Comunidad Autónoma, en cuyos Boletines Oficiales se hubiesen publicado aquéllos». Para ejercitar la acción de impugnación de la sentencia firme en su ausencia, la ley procesal civil exige que el rebelde se encuentre en uno de los tres casos previstos en el artículo 502. Dicho artículo establece: «1. La rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia». Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del precedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto. En la sentencia presentada a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos, constando exclusivamente en su antecedente de hecho tercero que «se declara a la parte demandada en rebeldía procesal» y en el fallo de la misma se advierte, al ser una sentencia dictada en rebeldía, «de los plazos de caducidad de la acción de rescisión del artículo 502 LEC a cualquier efecto, incluido el que pudiere afectar a la inscripción registral de las fincas»; y por otra parte, dadas las fechas de la sentencia (11 de marzo de 2019), y de su presentación en el Registro (10 de julio de 2019), tampoco habría transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de fuerza mayor. Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión. Así la Resolución de 12 de mayo de 2016 dispuso que «el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se pone en relación con el número 2 del artículo 134, que excepciona la regla general de la improrrogabilidad permitiendo la interrupción de los plazos y de mora de los términos si existe fuerza mayor que impida cumplirlos. En este supuesto, la concurrencia de fuerza mayor habrá de ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia mediante decreto, de oficio o a instancia de la parte que la sufrió, con audiencia de las demás. Por lo tanto, no caben deducciones presuntivas respecto a la existencia o no de fuerza mayor. Ciertamente la jurisprudencia ha marcado la necesidad de interpretación restringida de la posibilidad de rescisión por su naturaleza de extraordinaria y por cuanto vulnera el principio riguroso y casi absoluto de irrevocabilidad de los fallos que hayan ganado firmeza (Sentencias del Tribunal Supremo de 2 y 3 de febrero de 1999), ya que en caso contrario el principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución Española quedarla totalmente enervado (Sentencias de 12 de mayo y 30 de octubre de 1899), pero no corresponde al registrador su valoración, ni la posibilidad de prolongación del plazo de ejercicio de la acción por la existencia de fuerza mayor, ni, como se ha dicho, puede presumirse su inexistencia del hecho de haberse notificado personalmente la sentencia. En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. “Vistos”), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria». Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 18 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16836.pdf>

– R. 23-10-2019.– R.P. Murcia Nº 8.– **HERENCIA: LEGADOS: PARA LA ADJUDICACIÓN DE UN PRELEGADO ES NECESARIA LA CONCURRENCIA DE TODOS LOS HEREDEROS.** Ante una escritura de aceptación y adjudicación de legado otorgada por una heredera sin intervención de los demás herederos, el registrador señala como defecto que no se acredita la conformidad de todos los herederos para la adjudicación; respecto a lo contenido en las actas de complemento de la escritura señala que no puede entenderse que el testamento sea particional, ya que no se han realizado las operaciones propias de la partición. Dice la Dirección que «ante la regla general de la concurrencia de todos los herederos a la partición, existen excepciones en las que no es precisa: que haya sido hecha por el testador la partición –art. 1056 C.c.–, que haya sido hecha por contador partidor designado –art. 1057 C.c.– o incluso los casos especiales de la delegación de la facultad de mejorar del art. 831 C.c.»; pero en el caso concreto no se da ninguno de estos supuestos: la Dirección reitera la diferencia entre partición hecha por el testador (caso en que no sería necesaria la intervención de los demás herederos) y las normas particionales (que no implican adjudicación), ver R. 05.04.2019; entiende que en este caso el testamento no contiene propiamente una partición. Y en cuanto a la necesidad de entrega del legado, «sólo sería admisible la toma de posesión por el mismo si, no existiendo legitimarios, el testador le hubiera facultado expresamente para ello (primero de los supuestos contemplados en el art. 81 RH), posibilidad que no se da en el supuesto de hecho de este expediente, al no haber previsión testamentaria de la causante sobre tal extremo». R. 23.10.2019 (Notario Francisco Coronado Fernández contra Registro de la Propiedad de Murcia-8) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 23 de octubre 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 Murcia n.º 8, por la que se suspende la

inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de legado. En el recurso interpuesto por don Francisco Coronado Fernández, notario de Molina de Segura, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 8, don Manuel Ortiz Reina, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de legado. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 23 de agosto de 2018 por la notaria de Molina de Segura, doña Ana María Fortis Pita, sustituta por imposibilidad accidental de su compañero de residencia, don Francisco Coronado Fernández, se otorgó por doña M. R. G. P. y por doña D. C. A. –debidamente representada– la aceptación y adjudicación de un legado procedente de la herencia de doña R. J. H. Doña R. J. H. había fallecido el día 9 de marzo de 2016 en estado de viuda de sus segundas nupcias con don M. M.T. C. –de quien no tuvo descendencia– y dejando dos hijos de sus primeras nupcias, llamados don F. y don A. C. J. Ocurrió su óbito bajo la vigencia de su último testamento ante el notario de Valencia, don Antonio Deltoro López, de fecha 5 de marzo de 1987, en el que entre otras que no interesan, tras el legado de usufructo a favor de su esposo –ineficaz por su premoriencia– en la cláusula segunda «prelega a favor de sus hijos F. y A. C. J., por partes iguales, y con cargo al tercio de mejora y al de libre disposición por ese orden, todos los bienes y derechos que tengan el carácter de privativos de la testadora y provengan de las herencias de sus padres»; en la cláusula tercera «instituye herederos: En el remanente de dicho tercio de mejora y en el de legítima estricta, por partes iguales, a sus dichos dos hijos F. y A. Y en el tercio de libre disposición o en el que quede de él, teniendo en cuenta el legado dispuesto en la cláusula precedente, también por partes iguales, a los seis hijos de su esposo que son M. D., M. M., S., A. A., M. M. y E. E.». Todos los herederos y legatarios designados fueron sustituidos vulgarmente por sus descendientes y a falta de estos, «con derecho de acrecer entre sí en el legado o institución en el que fueron llamados conjuntamente». Por último, en la cláusula quinta consta lo siguiente: «Como disposición particional declara que así como es su deseo que su patrimonio privativo recibido por sus padres, pase exclusivamente a sus hijos; lo es también que su patrimonio ganancial de este segundo matrimonio sea distribuido por partes iguales entre sus dos hijos y los seis hijos de su actual esposo, no obstante lo cual, dado el diferente número de estos y la obligación de respetar las legítimas es por lo que ha ordenado las instituciones en los términos que resultan de la cláusula tercera». El hijo don F. C. J., mediante escritura otorgada el día 27 de julio de 2016 ante el notario de Murcia, don José Miguel Orenes Barquero, renunció pura, simple y gratuitamente a los derechos que le pudieran corresponder en la herencia de su madre, doña R. G. H., ya sea testada o intestada, por herencia o legado o por cualquier otro concepto. Mediante acta de manifestaciones ante el notario de Molina de Segura, don Francisco Coronado Fernández, el mismo don F. C. J. manifestó que carece de descendiente alguno a los efectos de la sustitución vulgar establecida en el testamento. El hijo don A. C. J., mediante escritura otorgada el día 4 de agosto de 2016 ante el notario de Valencia, don Juan Francisco Herrera García-Canturri, renunció pura, simple y gratuitamente a cuantos derechos le correspondan por la herencia o legado en la sucesión testada o intestada de su madre doña R. G. H. Como quiera que don A. J. C. tenía dos hijos, llamados doña D. y don O. C. A., este último, mediante escritura ante el mismo notario de Valencia, renunció a cuantos derechos le correspondan en la herencia o legado de la sucesión de su abuela, doña R. G. H. En la escritura referida de aceptación y adjudicación de legado, de fecha 23 de agosto de 2018, doña D. C. A., debidamente representada, otorgó la escritura por sí sola. El objeto del legado que se adjudicaba era el de varias participaciones indivisas de fincas que la causante ostentaba junto con sus hermanos por herencia de sus padres, lo que así constaba inscrito en el Registro. Calificada negativamente la escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 8 en fecha 6 de mayo de 2019, posteriormente, se complementó ésta con las siguientes: – Escritura de subsanación otorgada el día 29 de mayo de 2019 por el mismo notario ante sí y por sí, para hacer constar que el carácter particional del testamento eliminaba la obligación de entrega por los herederos, y «mucho menos de los han sido instituidos exclusivamente en bienes diferentes a los adjudicados»; la circunstancia de que las participaciones indivisas de los bienes hereditarios, «no han estado nunca en posesión de la causante, por lo que es imposible la entrega por los herederos». – Acta de notoriedad ante el mismo notario, de fecha 30 de mayo de 2019, otorgada por la representante de doña D. C. A. para acreditar que «la posesión de los bienes objeto del legado no correspondía a la masa hereditaria de la causante porque los bienes o participaciones indivisas de los bienes legados estaban en posesión de otro de los copropietarios». En ésta se argumentaba también el carácter particional del testamento que evitaba la entrega y la otorgante manifestaba que en ningún momento había sabido de deudas de la herencia ni de la existencia de bienes gananciales ni había sido requerida para aceptar una hipotética herencia ni le habían hecho reclamación alguna de deuda hereditaria; que la posesión de las participaciones en las fincas adjudicadas había sido de uno de los hermanos de la causante, quien la ostentaba muchos años antes de su fallecimiento, lo que se acreditaba, por lo que no era posible la entrega. – Acta complementaria de otra de notoriedad, ante el mismo notario, de fecha 14 de junio de 2019, para acreditar que las fincas estaban poseídas por uno de sus hermanos y por lo tanto no estaban poseídas en el momento del fallecimiento de la causante por la misma, por lo que era imposible la entrega de las mismas por los herederos; además, manifestaba el notario autorizante que, él mismo, en su condición de albacea contador del hermano que ostentaba la posesión de las fincas, hizo la adjudicación de las participaciones del mismo a su heredera que continuaba en esa posesión. II Presentada el día 19 de junio de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «En procedimiento registral de referencia, habiéndose presentado la documentación complementaria que se reseñará, se acuerda mantener la calificación negativa de la precedente nota de 6 de mayo de 2019, y se suspende la inscripción por defecto subsanable, al no constar la conformidad de todos los herederos instituidos para las operaciones de adjudicación hereditaria formalizadas en el título presentado, en base a los hechos y fundamentos de derecho expresados en la nota de calificación previa y en los que siguen: I.–El 19 de junio de 2019 se ha reportado el título calificado, acompañado de primeras copias autorizadas de la escritura de subsanación y del acta de notoriedad, autorizadas el 29 de mayo de 2019 por el notario de Molina de Segura don Francisco Coronado Fernández, números de protocolo 411 y 412, respectivamente. II.–En la escritura de subsanación, el Notario autorizante hace constar el carácter particional del testamento y la imposibilidad de entrega por parte de todos los herederos de las participaciones indivisas de los bienes prelegados, que la causante adquirió por herencia de sus padres, puesto que antes de su fallecimiento estos bienes estaban en posesión de otro comunero de la causante, resultando imposible la entrega de los mismos por los herederos. A tal efecto, se acompaña acta de notoriedad acreditativa de que los bienes prelegados estaban en posesión de otro de los copropietarios, don F. A. J. F. Calificado nuevamente el título, tomando en consideración la documentación complementaria presentada, se estima que el contenido de la reseñada escritura de subsanación y acta de notoriedad no subsana el defecto por el que se suspende la inscripción del título, al no acreditarse la conformidad de todos los herederos para la adjudicación hereditaria, que implicaría la entrega de los bienes prelegados, por lo que se mantiene la calificación negativa, en base a los siguientes fundamentos jurídicos: 1. En cuanto a la primera cuestión, no puede entenderse que el testamento de la causante sea un testamento particional

como sostiene el notario autorizante de la escritura de subsanación. En la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, el criterio fundamental para diferenciar la participación testamentaria de las simples normas de partición estriba en la circunstancia de que, en el testamento particional, el testador distribuye los bienes de la herencia practicando todas las operaciones propias de una partición de herencia (inventarió, avalúo, fijación de haberes, formación de lotes, adjudicación de bienes,...), mientras que, en el caso de normas particionales, se limita a manifestar su voluntad para que los herederos, en el momento de la partición, se adjudiquen los bienes en los términos por él señalados (Sentencias del T.S. de 5 de septiembre de 1998 y 15 de julio de 2006). En la misma línea, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la partición testamentaria es aquella en la que el testador procede a adjudicar directamente los bienes, y en buena lógica, implicaría la realización de todas las operaciones particionales, mientras que en las normas para la partición el testador expresa su voluntad de que, cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a determinados herederos o legatarios. En este último caso, de normas para la partición, no puede prescindirse del consentimiento de todos los herederos de los causantes, como exigencia impuesta por el principio de tracto sucesivo (Resolución de 26 de abril de 2019) La propia doctrina que trae a colación el Notario autorizante de la escritura de subsanación, citando a don Manuel de la Cámara Álvarez, confirma los anterior: la partición testamentaria propiamente dicha es aquella en la que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, lo que normalmente implicará la realización de todas las operaciones particionales. El testamento de la causante en esta herencia contiene simples normas particionales y expresa el “deseo” de la testadora de que su patrimonio privativo recibido de sus padres pase exclusivamente a sus hijos; ni recoge las operaciones propias de una partición de herencia (inventario, avalúo, fijación de haberes,...), ni atribuye directamente bienes específicos a determinados herederos. La omisión en el testamento de las operaciones previas de partición hereditaria, hace indispensable que tales operaciones se lleven a cabo, tras el fallecimiento del causante, con la intervención de todos los herederos. Reiteramos la fundamentación jurídica de la nota de calificación previa (apartado 1 de la misma) referente al carácter universal del llamamiento a la sucesión en calidad de heredero, que resulta de los artículos 659, 660 y 661 del Código Civil. 2. Respecto de la entrega de la cosa legada, se mantiene la calificación en lo referente a la necesidad de que la misma se lleve a efecto por todos los herederos instituidos, como requisito para la inscripción de la finca a favor del prelegatario, fundamentada en los argumentos recogidos en el punto 3 de la nota de calificación previa. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 2019, que invoca el Notario en el acta de notoriedad que se acompaña, confirma esa necesidad de entrega de la cosa legada, De sus fundamentos, no puede concluirse, como hace el Notario, que no es necesaria la entrega de los bienes legados por los herederos si se acredita que la posesión material de la finca no la detentaba la causante. Por el contrario, frente a la alegación del Notario recurrente de que los herederos nunca tuvieron la posesión civilísima de la finca legada, la Dirección General cita el artículo 440 del Código Civil, según el cual la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el mismo momento de la muerte del causante. Basándose en lo dispuesto en el artículo 885 Código Civil y en el artículo 81 del Reglamento Hipotecario, concluye en que, fuera del caso en el que el legatario fuese ya poseedor de la finca legada al tiempo de la apertura de la sucesión por habérsela entregado la causante en vida, y del caso en que, no habiendo legitimarios, el legatario estuviese autorizado expresamente por el testador para tomar posesión por sí mismo de la cosa legada, se precisa de la entrega de la cosa legada al legatario, bien sea por el contador-partidor o albacea autorizado o bien por todos los herederos. En la misma Resolución se pone de relieve la doctrina reiterada por la Dirección General (Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009 y 4 de julio de 2014) de que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas, de manera que la dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda: 1.º Mantener la calificación negativa de la precedente nota de 6 de mayo de 2019 y, en consecuencia, suspender la inscripción por defecto subsanable. 2.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha a] presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta calificación registral podrá (...) Murcia, a 28 de Junio de 2019. El Registrador (firma ilegible), Fdo.: Manuel Ortiz Reina.» III Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Coronado Fernández, notario de Molina de Segura, interpuso recurso el día 29 de julio de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: «Hechos: I.-(...) Encontramos así un testamento con instituciones de herederos diferenciadas en las masas patrimoniales privativa y ganancial de la testadora. En los bienes privativos quedan instituidos herederos exclusivamente sus hijos, en tanto que en los bienes gananciales quedan instituidos sus hijos en una mitad, en tanto que en la otra mitad los son los hijos de su esposo. Hay evidentemente dos instituciones de herederos ex re certa, una limitada a los bienes privativos y otra para los gananciales, que la testadora imputa a los diferentes tercios de legítima, mejora y libre disposición con objeto de salvar las legítimas de sus hijos, teniendo para ello en cuenta el valor que tengan los bienes privativos que en todo caso pasarán a sus hijos o nieta en este caso. Por esa razón la testadora explica la interpretación que hade darse a su propio testamento y afirma que “que, así como es su deseo que su patrimonio privativo (...)”. En principio, si los hijos de la testadora hubieren aceptado la herencia, para la realización de la partición, y por el respeto debido a las legítimas, habría sido necesario para hacer la partición (o al menos razonable) exigir una valoración conjunta, tanto de los bienes privativos como de los bienes gananciales (cuya existencia se desconoce por la prelegataria), a los efectos de observar las reglas de imputación establecidas en el testamento, y sin que ello desvirtuara en absoluto el carácter particional del testamento. No obstante, al renunciar los dos hijos de la causante y ser llamada su sustituta vulgar, desaparece la referencia a las legítimas y queda el testamento limitado a la asignación de todos los bienes privativos en favor de la heredera y prelegataria y la distribución de los bienes gananciales, por mitad, entre ella misma en cuanto a una mitad y la atribución de la restante mitad, a los hijos del esposo del segundo matrimonio de la testadora. Si a ello se añade el carácter particional que expresamente declara la testadora en la cláusula quinta, así como su manifestación indubitada de que su patrimonio privativo constituido por las fincas originariamente procedentes de la herencia de sus padres pase exclusivamente a sus hijos, resulta claro que la testadora hizo atribución directa de estos bienes en favor de su hijos o sus sustitutos, sin que hayan de intervenir los hijos de su esposo que han sido llamados exclusivamente a la mitad de los bienes gananciales. En este punto es evidente que los hijos del segundo matrimonio de la causante no son llamados en ningún caso a los bienes privativos de la causante, pues su institución no se realiza “en el remanente de la herencia”, sino “en el remanente del tercio de libre disposición” (que no esté ocupado por los bienes privativos). Recuerda J. J. R. en su obra Derecho de sucesiones Común y Foral, la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 1.993 que aclaró que el artículo 768 del Código civil no es imperativo, sino interpretativo, “ofreciéndose

en el criterios hermenéuticos... en busca de la verdadera voluntad del testador”. Añade este autor que a la vista de la norma pueden diferenciarse diferentes supuestos: Uno de ellos es aquel en el que “la institución de heredero en cosa cierta y determinada supone la atribución de la cosa en calidad de cuota del patrimonio hereditario y como partición ordenada por el testador”. Este supuesto es claramente el que resulta del testamento, y, como indica el citado autor, en este caso “el sucesor resulta ser llamado a tomar el lugar que tenía el testador en lo que se refiere a deudas y derechos extrapatrimoniales, y en cuanto al activo hereditario solo el bien (o bienes) en que fue instituido heredero: sucede a título universal en tanto que la cosa cierta y determinada le ha sido atribuida como bien hereditario en el que se individualiza la cuota hereditaria en que fue instituido. Así ocurre en el testamento que se analiza en el que la testadora individualiza la cuota hereditaria correspondiente a cada uno de sus herederos por razón del valor de los bienes que respectivamente asigna a los herederos instituidos. Para este supuesto, concluye el mencionado autor, que estaremos ante un testamento particional y los nombrados herederos tienen la consideración de sucesores universales en proporción al valor de los bienes que les hayan sido asignados. A igual conclusión llega el autor citado, para el caso de herederos instituidos en cosas ciertas, cuando los llamamientos de esta clase agoten el caudal hereditario (como ocurre en este supuesto). En el mismo sentido expuesto por J. J. R., se plantea V. G. en sus Fundamentos, (Civitas primera edición 1982) lo que ocurre en el caso de que la institución o instituciones en cosa cierta agoten el caudal (supuesto coincidente con el caso que nos ocupa). Para este caso, cuando los llamamientos de esta clase agoten el caudal, deben entenderse herederos universales instituidos en proporción al valor de los bienes que respectivamente se les haya asignado, considerando que el testador ha usado la facultad recogida en el artículo 1056, párrafo primero del Código Civil, de distribuir entre los herederos en el mismo testamento, los bienes asignados al efectuar las instituciones de herederos. Es cierto que, como se indica en la nota de calificación, ha sido tradicional en la doctrina y jurisprudencia, diferenciar entre el testamento particional propiamente dicho, y las llamadas normas particionales. Como indicó don Manuel de la Cámara Álvarez, la partición propiamente dicha, es aquella en la que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, que normalmente implicaría la realización de todas las operaciones particionales; mientras que, en las normas para la partición, el testador se limita a expresar que, cuando se lleve a efecto la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a los herederos que se indica. Para diferenciar si lo que contiene el testamento es una verdadera partición o meras normas particionales, suele citarse por la doctrina, la sentencia del Tribunal Supremo de veintinueve de julio de mil novecientos ochenta y seis, que admitió el carácter particional de un testamento en el que los testadores repartieron los bienes sin formalizar inventario ni avalúo de los bienes. La sentencia entendió aplicable al caso el artículo 1068 del código civil, “sin perjuicio de la práctica de las operaciones complementarias de las citadas adjudicaciones, que puedan ser necesaria para su plena virtualidad, operaciones que en modo alguno suponen que la propiedad exclusiva de los bienes adjudicados a cada heredero no se haya verificado como efecto de la partición desde la muerte del testador”. Plantea entonces el mencionado autor, la cuestión de si para que haya partición hereditaria, es precisa que las adjudicaciones se hagan en función de unas cuotas establecidas por el testador. A ello responde que, en nuestro derecho, la “institución ex re certa” debe vincularse a la hipótesis en que las instituciones se hagan con finalidad eminentemente distributiva, sin que sea necesario que exista una previa fijación de cuotas. Expuesto lo anterior no puede olvidarse que en el testamento se hace efectivamente fijación de cuotas y atribución de bienes concreto (los que se indican en el prelegado), como consecuencia de la necesidad de determinar el valor de los bienes privativos para imputarlos en los tercios correspondientes de legítima y mejora y, si hay exceso en el de libre disposición. No se olvide tampoco que el propio testamento explica que la forma en que se hace la atribución, tiene como único objeto respetar la legítima y por ese motivo hace institución diferenciada de herederos en favor de sus hijos en los tercios de legítima y mejora y en la parte del tercio de libre disposición no ocupada por el valor de los bienes privativos, que en todo caso atribuye a sus hijos o sus sustitutos. En el resto del tercio de libre disposición y con referencia únicamente a los bienes gananciales, instituye herederos en una mitad a sus hijos (o su sustitúa) y en la otra a los hijos de su segundo esposo. Estas argumentaciones que figuran en la escritura de subsanación, tras la calificación inicial, son interpretadas en la calificación complementaria, de forma diferente. Se indica en la nota, con la finalidad de justificar el carácter no particional del testamento, que en el testamento no hay verdadera distribución de los bienes de la herencia. Esta afirmación olvida el texto del testamento en el que se indica “así como es su deseo que su patrimonio privativo, recibido por sus padres pase exclusivamente a sus hijos, lo es también que su patrimonio ganancial de este segundo matrimonio, sea distribuido por partes iguales entre sus dos hijos y los seis hijos de su actual esposo...”. Entendido en estos términos el testamento, no tienen aplicación las resoluciones que se citan en la nota de calificación, pues están referidas a doctrina general en la materia, pero que no contemplan el supuesto que, tras la renuncia de los legitimarios, se plantea en el caso que nos ocupa. Muy llamativa es la interpretación que se hace en la nota de calificación, que califica de simple norma particional “el deseo de la testadora de que su patrimonio privativo pase exclusivamente a sus hijos, sin que “ello atribuya bienes específicos a determinados herederos”. En mi opinión la interpretación del testamento no puede ser la expresada en la calificación, puesto que lo que se indica en el testamento, es que en los bienes privativos solo quedan instituidos los hijos o la nieta en este caso, y que en los bienes gananciales son instituidos los hijos por mitad y en la otra mitad los hijos de su segundo esposo. La razón de la interpretación que se hace en la nota de calificación es que el registrador no se plantea que el testamento contiene dos instituciones “ex re certa” y no contempla tampoco que, tras la renuncia de los legitimarios, ya no es necesario, inventario ni avalúo alguno de los bienes, que ya están atribuidos en el propio testamento, y tampoco tiene en cuenta que los hijos del segundo matrimonio no quedan llamados en modo alguno a la sucesión en los bienes privativos. Insisto en que, tras la renuncia de los hijos, no hay necesidad de realizar un inventario y una valoración total de los bienes, porque las masas patrimoniales, cualquiera que sea su valoración, están atribuidas por la testadora, y por ello, resulta claro que la doctrina general que establece la Dirección General y que invoca el registrador no es aplicable a este supuesto. Reitero que no debemos olvidar que en el testamento a que se refiere esta herencia, se indica claramente que los hijos de la causante (o su sustitúa) quedan designados, además, herederos instituidos en la parte de los tercios de mejora legítima y libre disposición ocupados por los bienes privativos de la causante; en tanto que, en los bienes gananciales, quedan instituidos por mitad sus citados hijos y los hijos de su segundo esposo. Al producirse la renuncia, las normas de imputación referidas quedan inaplicables, de modo que la interpretación del testamento queda simplificada, pues en los bienes privativos queda instituida como única heredera la nieta de la testadora, y en los bienes gananciales la citada nieta en cuanto a una mitad y los hijos del segundo esposo de la testadora en la otra mitad. También es interesante reseñar que tal y como se indica en el acta de notoriedad que se acompaña, la nieta de la testadora manifiesta que no conoce la existencia de bienes gananciales ni tampoco de deudas, y que desde el fallecimiento de la causante no ha sido requerida para aceptar una hipotética herencia, ni le han hecho reclamación ninguna de deuda hereditaria, por lo que presume la inexistencia de bienes gananciales y de

deudas hereditarias. En cuanto al punto segundo alegado en la escritura de subsanación, hice constar que no es posible la entrega de los bienes prelegados por la totalidad de los herederos puesto que antes del fallecimiento de la causante estos bienes estaban en posesión de uno de los restantes comuneros (puesto que los bienes legados son participaciones indivisas de bienes inmuebles) por lo que es imposible la entrega de los mismos. A este respecto se acompañó acta de notoriedad acreditativa de esta circunstancia, conforme a las resoluciones de la Dirección General que se citaron. Efectivamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, tiene establecida, y asentada en mi opinión, la doctrina de que entre los supuestos de excepción a la obligación de entrega por los herederos de los legados, lo son los casos en los que haya un único prelegatario; y los supuestos en los que resulte acreditado que los bienes no estaban en posesión de la causante puesto que en este caso desaparece el peligro de disgregación de los bienes hereditarios que hipotéticamente pudieran perjudicar a los acreedores. Como se indica en el acta de notoriedad, su finalidad fue acreditar que la posesión de los bienes objeto de legado no correspondía a la masa hereditaria de la causante, porque los bienes o participaciones de bienes legados estaban en posesión de otro de los copropietarios, con anterioridad a la fecha de fallecimiento de la causante, razón ésta por la que no es posible la entrega por los herederos designados en el testamento. Como se indica en las Resoluciones citadas, no se trata de acreditar una prescripción adquisitiva, sino únicamente una situación de hecho como es la posesión y para ello entiende como instrumento adecuado la formalización de acta de notoriedad. En la por mí otorgada, se acredita que la titularidad de las fincas correspondía a los cuatro hermanos J. H. todos ellos hoy fallecidos y cuyas escrituras de adjudicación hereditaria han sido presentadas en el registro de la propiedad. En vida de los cuatro hermanos citados, la posesión y administración de todas las fincas estaba atribuida a uno de los hermanos, don F. A., quien detentaba dicha posesión desde muchos años antes del fallecimiento de sus hermanos. En uso de esta posesión Don F. A. realizó mientras vivió, todos los actos de administración y ocupación física de las fincas lo cual resulta acreditado mediante múltiples pruebas. Tras el fallecimiento del citado Don F. A. J. F. ha sido su hija (ya copropietaria) quien ha continuado en la posesión de los bienes y que sigue ostentando en la actualidad. También hice constar en el acta, que lo pretendido en ella, me consta a mí el notario personalmente, puesto que fui designado albacea contador partidor en el testamento de Don F. A. J. y en tal condición realicé la visita de los bienes hereditarios, procedí a su valoración, distinguiendo para ello según la ocupación física o no de los bienes y en general realicé todas las operaciones precisas para el desempeño de mi encargo. Así resulta perfectamente acreditado en la escritura de partición del citado Don F. A. J. que consta inscrita ya en los correspondientes registros de la propiedad. En la nota de calificación se desestima también la pretensión de que la finca prelegada no estaba en posesión de la causante, con el argumento de que la propia resolución de 28 de febrero de 2019, por mí invocada en la escritura de subsanación, concluye rechazando el argumento de que los herederos no tuvieron la posesión de los bienes hereditarios, porque el artículo 440 del Código civil indica que la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida sin interrupción al heredero desde el momento del fallecimiento del causante. Es cierta esta afirmación, si la referimos al supuesto contemplado en la mencionada resolución, si bien no puede olvidarse que la propia resolución permite, con visos de generalidad, que pueda ser acreditada que la posesión material de los bienes no la detentaba la causante, afirmando que basta con acreditar únicamente una situación de hecho como es la posesión y para ello entiende como instrumento adecuado la formalización de acta de notoriedad. No se olvide tampoco que el argumento de no fomentar la disgregación de los bienes hereditarios, no puede ser mantenido cuando los bienes ya están disgregados sin acto de posesión alguna por la causante. No me importa reconocer que la formalización del acta de notoriedad, obedece a la propia calificación del registrador, pues, como ya indiqué, en ningún caso entiendo que los hijos del esposo de la causante tengan legitimación alguna para la entrega de los bienes prelegados, en los que ha sido instituida heredera únicamente la prelegataria.» IV Mediante escrito, de fecha 5 de agosto de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 440, 445, 659, 660, 661, 885, 1056 y 1057 del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 81 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de julio de 1986, 7 de septiembre de 1998 y 15 de julio de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1987, 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009, 1 de agosto de 2012, 4 de julio de 2014, 13 de abril de 2015, 5 de julio de 2018 y 28 de febrero y 26 de abril de 2019. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación y adjudicación de legado en la que concurren las circunstancias siguientes: la causante fallece en estado de viuda de sus segundas nupcias sin descendencia de ese matrimonio y dejando dos hijos de sus primeras nupcias; en su último testamento, en la cláusula segunda «prelega a favor de sus hijos F. y A. C. J., por partes iguales, y con cargo al tercio de mejora y al de libre disposición por ese orden, todos los bienes y derechos que tengan el carácter de privativos de la testadora y provengan de las herencias de sus padres»; en la cláusula tercera «instituye herederos: En el remanente de dicho tercio de mejora y en el de legítima estricta, por partes iguales, a sus dichos dos hijos F. y A. Y en el tercio de libre disposición o en el que quede de él, teniendo en cuenta el legado dispuesto en la cláusula precedente, también por partes iguales, a los seis hijos de su esposo que son M. D., M. M., S., A. A., M. M. y E. E.». Todos los herederos y legatarios designados fueron sustituidos vulgarmente por sus descendientes y a falta de éstos, «con derecho de acrecer entre sí en el legado o institución en el que fueron llamados conjuntamente»; en la cláusula quinta consta lo siguiente: «Como disposición particional declara que así como es su deseo que su patrimonio privativo recibido por sus padres, pase exclusivamente a sus hijos; lo es también que su patrimonio ganancial de este segundo matrimonio sea distribuido por partes iguales entre sus dos hijos y los seis hijos de su actual esposo, no obstante lo cual, dado el diferente número de estos y la obligación de respetar las legítimas es por lo que ha ordenado las instituciones en los términos que resultan de la cláusula tercera»; habiendo renunciado los dos hijos de la causante, uno de ellos sin descendencia, y habiendo renunciado uno de los dos hijos del otro renunciante sin descendencia, queda como prelegataria única la hija del segundo renunciante, quien otorga por sí sola la escritura de aceptación y adjudicación del legado; presentada la escritura en el Registro causó calificación negativa por cuanto se exigió la concurrencia de todos los herederos; por varias actas de complemento y subsanación se ha razonado por el notario autorizante que se trata de un testamento particional por lo que no es necesaria la entrega, y por otro lado, se ha declarado notorio que las participaciones indivisas de los bienes legados nunca han sido poseídas por la causante, y se manifiesta que siempre han estado en posesión de otro de los hermanos comuneros de la causante, por lo que no es posible la entrega. El registrador señala como defecto que no se acredita la conformidad de todos los herederos para la adjudicación hereditaria, que implicaría la entrega de los bienes prelegados; respecto a lo contenido en las actas de complemento de la escritura señala que no puede entenderse que el testamento sea particional ya que no se han realizado las operaciones propias de la partición, por lo que se trata de normas particionales relativas a que se adjudiquen los bienes en los términos señalados; y, respecto de la entrega de la cosa legada, que es necesario que la entrega de la misma se lleve a efecto por todos los herederos instituidos. El notario recurrente alega en esencia lo

siguiente: que hay instituciones de legatarios y de herederos diferenciadas en las masas privativa y ganancial, de manera que en la primera quedan instituidos exclusivamente sus hijos, mientras que en la ganancial se instituye en la mitad a sus hijos y en la otra mitad a los hijos de su esposo, por lo que se trata de instituciones de herederos «ex re certa»; que esto se completa con la interpretación que la misma causante da en la cláusula relativa a su deseo de distribuir su patrimonio privativo separadamente del ganancial; que al renunciar los hijos y ser llamada la sustituta vulgar, desaparece la referencia a las legítimas y queda limitado el testamento a la asignación de los bienes privativos a la sustituta y a la partición de los gananciales; que en la cláusula quinta del testamento se declara el carácter particional que expresa la testadora, de lo que resulta que la testadora hizo atribución directa de los bienes privativos en favor de sus hijos o sustitutos vulgares sin que hayan de intervenir los hijos de su esposo; que la institución de los hijos de su esposo no se hace en el remanente de la herencia sino en el remanente del tercio de libre disposición; que en conclusión, se trata de una institución «ex re certa», que se ha hecho con finalidad eminentemente distributiva, sin que sea precisa fijación de cuotas; que no obstante, se ha hecho una atribución de los bienes de la herencia fijando como límite las cuotas de los legitimarios; que la otorgante no conoce de deudas hereditarias ni de bienes gananciales ni ha sido requerida para la adjudicación de esos bienes ni para atender a esas deudas, por lo que entiende que son inexistentes. 2. La primera cuestión por resolver es la necesidad de intervención de los herederos en la partición, y, en cuanto a este punto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, «hay que recordar que, ante la regla general de la concurrencia de todos los herederos a la partición, existen excepciones en las que no es precisa la misma: que haya sido hecha por el testador la partición –artículo 1056 del Código Civil–, que haya sido hecha por contador partidor designado –artículo 1057 del Código Civil– o incluso los casos especiales de la delegación de la facultad de mejorar del artículo 831 del Código Civil». En el supuesto de este expediente, alega el recurrente que se trata de un testamento particional, por lo que no es necesaria la intervención de todos los herederos; el registrador entiende que son normas de partición y es precisa la intervención de todos los herederos instituidos. Por lo tanto, se debate esta necesidad de concurrencia de todos los herederos, y la solución depende de si nos encontramos ante un auténtico testamento particional o no. Señala el artículo 1056 del Código Civil que «cuando el testador hiciere por actos entre vivos o por última voluntad, la partición de sus bienes, se pasará por ella, en cuanto no perjudique a la legítima de los herederos forzosos». Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales –inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos–, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. La Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 1998 ha establecido como principio general, pero no exento de matizaciones, que para la distinción entre partición y operaciones particionales –normas para la partición– «existe una regla de oro consistente en que si el testador ha distribuido sus bienes practicando todas las operaciones (inventario, avalúo...) hay una verdadera partición hecha por el testador, pero cuando no ocurre así, surge la figura de las “normas particionales”, a través de las cuales el testador se limita a manifestar su voluntad para que en el momento de la partición se adjudiquen los bienes en pago de su haber a los herederos que mencione». También, en este sentido, las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 1993 y 15 de julio de 2006, según las cuales no son partición los simples ruegos, deseos recomendaciones y otras que no supongan adjudicación, hechos por el testador; en este caso estaríamos ante normas particionales y no ante una partición hecha por el testador. El recurrente alega en su escrito de interposición de recurso que la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 1986 admitió un testamento como particional sin formalizar inventario ni avalúo de los bienes, si bien, en aquel supuesto, se trataba de dos testamentos iguales del matrimonio y, aunque no se formulaba inventario completo, se mencionaban y adjudicaban bienes concretos. La diferencia entre ambos supuestos es fundamental. La simple norma de la partición vincula a los herederos o, en su caso, al contador partidor designado para hacerla, en el sentido de que al hacerse la partición habrán de tenerse en cuenta las normas dictadas por el testador y adjudicar, siempre que sea posible, al heredero o herederos de que se trate los bienes a que la disposición testamentaria se refiere. Por el contrario, la verdadera partición testamentaria, determina, una vez muerto el testador, la adquisición directa «iure hereditario» de los bienes adjudicados a cada heredero, es decir, y como ha declarado la misma Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 1986, es aplicable a estas particiones el artículo 1068 del Código Civil, según el cual «la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados». Este Centro Directivo también se ha pronunciado, en Resolución de 1 de agosto de 2012, que ha sido reiterada por muchas posteriores (vid. «Vistos») en los siguientes términos: «Resumidos los antecedentes, procede analizar las distintas cuestiones que se plantean en este recurso. La primera cuestión es la de determinar si las asignaciones del testador constituyen una partición realizada por el mismo o si, por el contrario, éste se limita a establecer normas particionales en el testamento para que luego sean tenidas en cuenta en la partición que habrían de realizar los herederos una vez fallecido el causante. La cuestión es fundamental a efectos de determinar el título de adjudicación, pues mientras en el primer caso, se trata de una partición que no sólo se pasará por ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1056 del Código Civil, sino que confiere la propiedad de los bienes adjudicados como cualquier otra partición, conforme a lo dispuesto en el artículo 1068 del propio Código, mientras que si se tratase de meras normas particionales, el título de adjudicación haría tránsito de una pretendida partición del testador a una partición que habrían de realizar todos los herederos y no un solo grupo de ellos, teniendo en cuenta, eso sí, las normas particionales del testador». En el supuesto concreto de este expediente, no se formula inventario alguno ni se mencionan ni adjudican de forma directa, aunque sea parcialmente, bienes determinados. Solo se ordena un «prelegado» de los bienes privativos de la causante «y» que provengan de las herencias de sus padres, conjunción copulativa que indica la necesidad de concurrencia de ambos requisitos, excluyéndose por lo tanto los adquiridos por cualquier título de su primer esposo o de terceros, y los adquiridos por herencia y liquidación de gananciales u otros títulos de su segundo esposo. En el remanente se realiza una institución de herencia en favor de los mismos prelegatarios y de otros extraños –hijos de su esposo–: «Instituye herederos: En el remanente de dicho tercio de mejora y en el de legítima estricta, por partes iguales, a sus dichos dos hijos (...), lo que indica que los bienes prelegados forman parte de esos tercios de mejora y de legítima estricta y por lo tanto se hace necesaria una valoración. Por último, instituye también herederos a los extraños –hijos de su segundo esposo–: «Y en el tercio de libre disposición o en el que quede de él, teniendo en cuenta el legado dispuesto en la cláusula precedente, también por partes iguales, a los seis hijos de su esposo que son (...), lo que indica un llamamiento en el resto de los bienes tras la entrega de los privativos de «la herencia de sus padres», limitado al tercio de libre disposición –entero o lo que quede de él tras la entrega de los privativos de herencia de sus padres–. En

definitiva, hay que referir la institución de estos extraños, junto con los hijos de la causante, exclusivamente a los bienes gananciales y a los privativos de la causante que no provengan de herencia de sus padres, con el límite de no perjudicar las legítimas de sus hijos. Esto cohonesta con la cláusula quinta, ciertamente confusa en su redacción inicial, ya que aunque la define «como disposición particional» lo materializa como un deseo que complementa lo anterior: «es su deseo que su patrimonio privativo recibido por sus padres, pase exclusivamente a sus hijos; lo es también que su patrimonio ganancial de este segundo matrimonio sea distribuido por partes iguales entre sus dos hijos y los seis hijos de su actual esposo, no obstante lo cual, dado el diferente número de estos y la obligación de respetar las legítimas es por lo que ha ordenado las instituciones en los términos que resultan de la cláusula tercera». Esta serie de instituciones de herencia y legados, con designaciones y delimitaciones de cuotas, hace que cualquier partición y adjudicación dependa de la valoración de los bienes prelegados, ya que lo que corresponda en «el remanente» tanto a los hijos de la causante como a los demás llamados, será un conjunto que está sujeto, además, a las valoraciones contradictorias de los restantes bienes. En consecuencia, en el concreto supuesto, se hace necesaria la partición por los herederos. Alega el recurrente que los prelegatarios no han tenido conocimiento alguno de acreedores de la causante ni han sido requeridos por los otros herederos para la partición de otros bienes de la herencia, pero esto no evita la necesidad de su intervención, para lo cual, la ley concede y regula los mecanismos suficientes –«interpellatio in iure» y contador-partidor dativo– para suscitar y conseguir la misma. 3. Respecto a la necesidad de entrega de la posesión de los legados, hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones en «Vistos»): «En cuanto la cuestión de la falta de autorización a la legataria para ocupar por su propia autoridad la cosa legada y necesidad de la entrega por parte de los herederos, al no existir albacea facultado para darla, el artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. A estos hay que añadir aquellos casos en los que el legatario estuviese, antes de la apertura de la sucesión, en posesión de la cosa legada por haberle sido entregada por el causante en vida. Y, aunque podría pensarse que tal entrega es simplemente de la posesión y nada tiene que ver con la inscripción de la cosa legada en favor de la legataria, ya que cuando el legado es de cosa específica propia del testador, aquél adquiere la propiedad desde el fallecimiento de éste (cfr. artículo 882 del Código Civil), este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. las Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009 y 4 de julio de 2014) que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos –lo que en este caso no acontece–, al pago de las legítimas. La dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores». 4. Por otra parte, como ha recordado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009 y 4 de julio de 2014, la legislación hipotecaria, ya desde la Ley de 1861, ha establecido que tal entrega es necesaria para verificar la inscripción en favor del legatario; en este sentido, la Exposición de Motivos de la primera Ley Hipotecaria, al justificar la anotación preventiva a favor del legatario expresa: «Cuando la cosa legada es determinada o inmueble con arreglo a los principios del derecho, la propiedad pasa al legatario desde el momento en que expira el testador; el heredero es el que tiene que entregarla, pero sin que por ello pueda decirse que ni un solo momento ha estado la cosa en su dominio. Esto supuesto, mientras llega el caso de que la tradición se verifique, justo es, por lo menos, que tenga derecho el dueño a impedir que la cosa se enajene a un tercero que por tener inscrito su derecho y ser el adquirente de buena fe pueda después defenderse con éxito de la reivindicación». Y, aunque según la doctrina científica y la de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 1876 y 18 de julio de 1900) tal entrega no es necesaria en el caso de que se trate de un prelegatario, ello no ocurre así más que cuando tal prelegatario es heredero único, pues, si existen otros herederos (cfr. Resolución de 25 de septiembre de 1987), no puede uno solo de ellos (sin constar la renuncia de los demás) hacer entrega del legado. 5. El artículo 81 del Reglamento Hipotecario establece que «la inscripción a favor del legatario de inmuebles específicamente legados se practicará en virtud de (...) a) escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquel se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada (...) c) Escritura de entrega otorgada por el legatario (...) y por el heredero o herederos». Ciertamente, en el supuesto de este expediente no están los legatarios autorizados para tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada, por lo que no procede aplicar el primer apartado del artículo 81 del Reglamento Hipotecario. Para recapitular, cabe afirmar que fuera de los casos en que el legatario fuera ya poseedor –se entiende posesión al tiempo de la apertura de la sucesión– tan sólo sería admisible la toma de posesión por el mismo si, no existiendo legitimarios, el testador le hubiera facultado expresamente para ello (primero de los supuestos contemplados en el artículo 81 del Reglamento Hipotecario), posibilidad que no se da en el supuesto de hecho de este expediente, al no haber previsión testamentaria de la causante sobre tal extremo. Por ello, habida cuenta de la inexistencia de contador-partidor o albacea facultado para la entrega, es de aplicación lo previsto en el citado precepto reglamentario, y corresponde a los herederos designados la entrega de la cosa legada, de manera que no cabe la eventual toma de posesión por sí de los legatarios favorecidos en el testamento, dado que tal posibilidad tiene como presupuesto ineludible la de la entrega por los herederos. 6. Se justifica en un acta de notoriedad que completa la escritura objeto del expediente y se alega por el recurrente en el escrito de interposición, que, la causante nunca tuvo la posesión de las participaciones indivisas legadas. Pues bien, conforme el artículo 440 del Código Civil, la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el mismo momento de la muerte del causante, lo que ocurrió al heredarlas de sus padres. Por su parte, el artículo 445 del Código Civil admite la coposesión en el caso de indivisión, por lo que, al realizarse la adquisición proindiviso junto con sus hermanos, por sucesión de sus padres, se transmitió a la causante, resultando coposeedora junto con los otros herederos de sus padres. En cuanto a las manifestaciones de las actas de complemento, ciertamente aportarían las pruebas para la prescripción, pero la prescripción escapa del ámbito de calificación siendo competencia de los jueces y tribunales. Sin embargo, no se trata de acreditar la prescripción adquisitiva sino tan solo una situación de hecho como es la posesión. Se sustenta esta posesión en la notoriedad que resulta en el acta de subsanación y complemento de la escritura. Así, ha afirmado este Centro Directivo –Resolución de 5 de julio de 2018– que es una solución la acreditación de la notoriedad del hecho de la posesión mediante el acta regulada en el artículo 209 del Reglamento Notarial, que tiene 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. Para esto, la Ley habilita cuantas garantías juzgue necesarias el notario a los efectos de comprobar, determinar y acreditar de una forma efectiva la notoriedad de un hecho. Con este documento, se acredita la posesión continuada de la cosa legada en el concepto que corresponda. En el concreto supuesto de este expediente, del acta de notoriedad no resulta que las participaciones estuviesen en posesión de los legatarios, sino que la causante no las poseía al tiempo de su fallecimiento, por lo que esto implica que las citadas participaciones estaban poseídas por tercera persona, lo que

ahonda más en la cuestión de quién debe entregarlas. El acta solo es suficiente para entender que la causante no está en posesión de las citadas participaciones, lo que obliga a los herederos, conforme el artículo 861 del Código Civil, a procurar la posesión para la entrega a los legatarios. 7. Por otra parte, la intervención de los herederos para la entrega de los legados tiene también trascendencia en el plano de su responsabilidad por las deudas de la causante. Es indiscutible que, en su caso, la partición ordenada por el testador no puede privar a sus acreedores de los derechos que le reconoce la ley; y así el artículo 1082 del Código Civil declara que «los acreedores reconocidos como tales podrán oponerse a que se lleve a efecto la partición de la herencia hasta que se les pague o afiance el importe de sus créditos». Así pues, los acreedores de la causante han de poder oponerse a la eficacia de la partición realizada en su caso por el causante. Como, en el caso de que fuera partición hecha por el testador, ésta confiere directamente a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que el testador le haya adjudicado, una vez aceptada la herencia, lo que pueden hacer los acreedores es oponerse a que los herederos entren en la posesión material de los bienes hereditarios o inscriban su adquisición en el Registro de la Propiedad, promoviendo el juicio de testamentaria. En este caso la finalidad del procedimiento no será efectuar la partición sino impedir que se haga entrega de los bienes a ninguno de los herederos o legatarios hasta que no estén completamente pagados o garantizados los créditos de dichos acreedores. En el concreto supuesto de este expediente, si se hubiera concluido que el testamento es particional, como no existe previsión alguna de la causante sobre las deudas de la herencia –puesto que no hay inventario–, y resultara, como sostiene el recurrente, que no existen otros bienes en la herencia, la responsabilidad sería solidaria entre los herederos, otro argumento más, para exigir la intervención de todos los herederos en la entrega del legado, puesto que de otra forma quedarían desprotegidos. 8. Para finalizar, alega el recurrente que el llamamiento a los hijos en los bienes privativos, se trata de una institución de herederos «ex re certa», por lo que no es necesaria la entrega de los bienes. Pues bien, precisamente no hay cláusula particional del testador cuando éste se limita a instituir heredero a una persona en una cosa determinada, pues éste queda equiparado al legatario. El artículo 768 del Código Civil señala que «el heredero instituido en cosa cierta y determinada será considerado como legatario». Ciertamente, como alega el recurrente, frente a la doctrina que considera este precepto como norma imperativa, está la que entiende que estamos ante una mera norma de interpretación de la voluntad del testador, y no impide que éste exprese su voluntad de que el instituido en cosa cierta sea a todos los efectos heredero. Pero como se ha dicho y razonado antes, la interpretación de la voluntad del testador ha sido otra. Así pues, la institución en cosa cierta, a priori, es un llamamiento a título singular y por tanto en general, no tiene naturaleza de cláusula particional. Pero ello no impide que, de la voluntad concreta del testador, lo que no ha ocurrido en este expediente, pueda resultar lo contrario. 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, 23 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16837.pdf>

- R. 23-10-2019.- R.P. Murcia N° 7.- **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 resoluciones; puede verse especialmente la R. 20.09.2017. Ver R. 26.07.2019 y su comentario; ver también la matización en favor del criterio del letrado de la Administración de Justicia en R. 26.07.2019. R. 23.10.2019 (Cajamar Caja Rural, S.C.C., contra Registro de la Propiedad de Murcia-7) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 23 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. En el recurso interpuesto por don C. J. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural, S.C.C.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Murcia número 7, doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Hechos I En el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Murcia se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 44/2014. La finca ejecutada, la registral número 5.956 del Registro de la Propiedad de Murcia número 7, había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 172.425 euros. Celebrada la subasta, ésta se declaró desierta, y el acreedor ejecutante solicitó, conforme a lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y dado que el inmueble no tenía el carácter de vivienda habitual del deudor, que se le adjudicara por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que ascendía a 74.236,98 euros. En esos términos se dictó el decreto de adjudicación, de fecha 26 de septiembre de 2016, subsanado mediante decreto de 6 de julio de 2018 a favor de la entidad «Cajamar Caja Rural, S.C.C.». II Presentado el día 25 de junio de 2019 testimonio del citado decreto junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Murcia número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, se suspende la inscripción interesada y la cancelación ordenada por: Hechos: Se presenta para su inscripción testimonio librado el día 13 de Julio de 2.018, del decreto de adjudicación dictado el día 26 de Septiembre de 2.016 por el Juzgado de Primera Instancia Número Seis de Murcia, –Servicio Común de Ejecución–, dimanante de los autos de ejecución hipotecaria 44/2014, que inserta decreto de aclaración de 6 de Julio de 2.018 del referido Juzgado, y dos ejemplares del mandamiento de cancelación expedidos el día 13 de Julio de 2.018 por el mismo Juzgado, dimanante de los mismos autos, en el que se inserta dicho Decreto. El procedimiento se ha seguido a instancia de “Cajamar, Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito” contra “Vaquería Hijos del Torero, S.L.”, don A. G. C. y doña J. C. M. y la finca objeto de adjudicación es la registral número 5.956 de la Sección 3.ª de este Registro y se ordena la cancelación de la hipoteca objeto de ejecución y de las cargas posteriores. La finca adjudicada no constituye vivienda habitual y fue tasada en la hipoteca objeto de ejecución a efectos de subasta en la cantidad de 172.425 euros. En el Antecedente de Hecho cuarto y en el decreto de aclaración indicado, consta que “cumplidos todos los trámites procesales, se solicitó y acordó anunciar la venta en pública subasta de la finca, y una vez señalado día y hora para la misma, quedó desierta por falta de

licitadores, por lo que la parte ejecutante dentro del término legalmente establecido pidió la adjudicación de la misma por todos los conceptos, que tasadas costas por importe de 5.682,54 euros y liquidados los intereses por 19.430,50, resultó un total de 74.236,98 euros”, –cantidad inferior al 50% del valor de tasación de la finca que es de 86.212,5–. Partiendo del carácter de que la finca adjudicada no es vivienda habitual, la adjudicación deberla haberse verificado por el 50% del valor de tasación de la finca –86.212,5 euros– y no por el total valor de la deuda –74.236,98 euros–, pues en base a una interpretación sistemática y ponderada del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de forma conjunta con el artículo 651 de la misma Ley, no habiendo postores, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha tenido ocasión de considerar esta interpretación razonada del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en diferentes Resoluciones, de las que resulta que la interpretación de dicho artículo no puede ser la puramente literal –es decir, que el acreedor pueda pedir la adjudicación por todos los conceptos, ya que produciría un resultado distorsionado, pues admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 del valor de tasación supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de ejecución garantice entre los intereses del ejecutante –obtener la satisfacción de su crédito– y del ejecutado –no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor–. Fundamentos de Derecho.–Artículos 671 y 651 y 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero de 2018, 20 de abril de 2018 y 6 de septiembre de 2018, 11 y 26 de octubre de 2018, 15 de noviembre de 2018, 20 y 22 de febrero de 2019, 22 y 28 de marzo de 2019, 5 y 25 de Abril de 2019. Prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde que el interesado tenga noticia de la calificación negativa, en aplicación del art.323 de la Ley Hipotecaria.–Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...).Murcia, a 15 de Julio de 2019.La registradora (firma ilegible) Fdo. M.ª Ángeles Cuevas de Aldasoro.» III Contra la anterior nota de calificación, don C. J. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural, S.C.C.», interpuso recurso el día 30 de julio de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Primera.–Que en relación a la Calificación emitida por el Registrador de la Propiedad del Registro n.º 7 de Murcia, entendemos que la misma resulta errónea dado que vulnera de manera flagrante los términos establecidos en el art. 671 LEC, precepto que mi mandante cumplió en todos sus términos, tal y como se reseñó de manera expresa en el Decreto de adjudicación de fecha de 26 de Septiembre de 2016 cuya inscripción deniega la calificación recurrida. En ese sentido, no compartimos la “interpretación ponderada y sistemática” a la que se refiere la calificación discutida, toda vez que la función del Registrador de la Propiedad no es interpretar la Ley, sino limitarse a calificar la legalidad de los documentos cuya inscripción se les solicita, tal y como establece de manera clara y precisa tanto el art. 18 de la Ley Hipotecaria como el art. 100 del Reglamento Hipotecario. No es por tanto labor del Registrador reinterpretar los preceptos de nuestro Ordenamiento Jurídico y menos aún en sentido contrario a como lo hacen los Jueces y Tribunales, quienes son los que tienen la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, tal y como establece el art. 117 de la Constitución Española. De ese modo, la decisión tomada por el Registrador de la Propiedad en la calificación que venimos a discutir, supone una extralimitación de su función calificadora, toda vez que, en los casos de resoluciones judiciales o mandamientos, el Registrador sólo puede controlar si el documento cumple con las exigencias formales extrínsecas, la competencia del Juez o Tribunal que dicta el mandamiento y en contenido del documento, esto es, si se ha tramitado correctamente el procedimiento y si lo que ordena se ajusta a Derecho, circunstancias todas ellas que, en nuestro caso se cumplen en todos sus términos, tal y como el propio Registrador reconoce en su calificación. En efecto, en la propia calificación se afirma expresamente que el Decreto de adjudicación se dictó “cumplidos todos los trámites procesales” por lo que, no es un hecho controvertido que la resolución que se pretende inscribir, cumple con la legalidad vigente ajustándose plenamente a Derecho. Así las cosas, el Registrador en su calificación lo que viene a realizar es una “modificación” del tenor literal de la Ley, función ésta que en modo alguno le corresponde tal y como hemos adelantado anteriormente y menos aún en virtud de una supuesta interpretación “ponderada y sistemática” del art. 671 LEC que no goza de amparo legal o jurisprudencial alguno. De hecho, así lo ha entendido nuestra Jurisprudencia en precedentes resoluciones judiciales como es el caso de la AAP Almería, Civil sección 1 del 15 de febrero de 2017 (ROJ: AAP AL 1266/2017 ECLI:ES:APAL:2017:1266AV. Auto: 1 79/2018 (PROY 2018, 206169’): Recurso: 142/2017; Ponente: Juan Antonio Lozano López; o la AAP Córdoba Civil Sección 1 del 20 de noviembre de 2013 (ROJ: AAP CO 24/2013 – ECLI:ES:APCO:2013:24AJ: Auto: 114/2013 (PROY 2014, 1.76034); Recurso: 159/2013; Ponente: José Francisco Yarza Sanz. Particularmente ilustrativo nos parece la Sentencia 46/18 de fecha de 13 de Abril dictada por la AAPP de La Rioja, la cual reproducimos en parte a pesar de la extensión de la cita: “Cuarto.–1.–Rechazados así los argumentos del Auto apelado, se trata ahora de resolver el fondo del asunto, cosa que como hemos explicado no hizo el Auto apelado. Hay que partir de que el artículo 691,4 Ley de Enjuiciamiento Civil remite a la subasta de bienes inmuebles, lo que nos remite al artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trata en suma de interpretar este artículo 671.1 Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de subasta sin postores. 2. Lo primero que debemos decir es que la regulación que contempla el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil es omnicompreensiva, esto es. el precepto regula con minuciosidad y vocación de exclusividad y plenitud el supuesto de que no haya postores en la subasta en sede de una ejecución de bienes inmuebles. No hay en su regulación ninguna laguna que deba ser colmada acudiendo a una improcedente aplicación analógica de normas. Por lo tanto, no precisa en absoluto ser completado por el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula el supuesto de la ausencia de postores en la ejecución de bienes muebles. Huelga decir que estamos ante una ejecución hipotecaria. El artículo 691,4 establece claramente que la subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, ser realigara con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para la subasta de bienes inmuebles. Es patente pues la voluntad del legislador de excluir las reglas de la subasta de bienes muebles en sede de ejecución hipotecaria, puesto que establece que deben aplicarse las reglas de las subastas de bienes inmuebles aunque el bien hipotecado sea un bien mueble. La subasta de bienes inmuebles está regulada por el artículo 671 y es el único que debemos aplicar. No estamos ante una ejecución de bienes muebles, y por lo tanto, no se puede aplicar el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de sostener una interpretación del artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil contraria a su literalidad. 3. Centrándonos por lo tanto en el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su redacción deriva de la Ley 1/13 de 14 de mayo. Observamos que en él se distinguen dos supuestos: (i) por un lado si se trata de vivienda habitual; (ii) por otro, si es una subasta de inmueble que no es vivienda habitual. (i) En el primero [sic] caso (vivienda habitual) el acreedor puede adjudicárselo por el 70% del valor de tasación si la suma que se le adeuda por todos los conceptos se superior a este porcentaje. Pero si la suma que se le adeuda por todos los conceptos (incluidos intereses y costas) es inferior al 70% del valor de tasación pero superior al

60%, puede adjudicárselo entonces por el importe de la deuda por todos los conceptos. Esta es la interpretación de este apartado que sigue, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 3 del 11 de diciembre de 2017 (ROJ: AAP CS 531/2017 - ECLI:ES:APCS:2017:531.³) y es el criterio seguido por la DGRN en resolución de 20 de septiembre de 2017 (BOE 16 octubre 2017). Hay que significar que esta solución, especialmente tuitiva con el deudor cuando el bien inmueble es vivienda habitual, responde al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la que introdujo este precepto, cuya “ratio legis” era precisamente el aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual. (ii) El caso de que el bien inmueble no sea vivienda habitual, la solución es distinta. Es mucho menos tuitiva. Ello es lógico, pues en estos [sic] caso no juega el principio inspirador de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, principalmente proyectado a la protección de los deudores cuando la ejecución se proyectase sobre vivienda habitual. En este caso de subasta sin postores en caso de inmuebles que no son vivienda habitual, el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción aplicable (que es la otorgada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, aplicable en virtud de lo prevenido en la D.T.4.^a), establecía que si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien, y si no se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor puede entonces pedir la adjudicación del bien “por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.” Adelantamos ya que la conjunción disyuntiva “o” (...) a nuestro juicio deja bien claro en el precepto que el Legislador, en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en caso de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas: a) pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o bien b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. La decisión de optar por una u otra es del ejecutante. El Juzgado no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor. Y ya hemos dicho que el acreedor BBVA había optado claramente por la segunda de estas dos alternativas. 4. A este respecto, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 21 de mayo de 2015 (ROJ: AAP B 726/2015 - ECLI:ES:APB:2015:726A) razona: “(...) la hipoteca se constituye sobre vivienda no habitual, y las razones de justicia material que acertadamente se argumentan en el auto, no son cuestionadas por esta sala, pero la actuación de los órganos judiciales se ha de regir por el principio de legalidad (artículo 9.3 y 117 CE) al que nos encontramos sometidos jueces y tribunales. Es al legislador al que corresponde introducir en el ordenamiento jurídico aquellas previsiones que se consideren oportunas para establecer el necesario reequilibrio de intereses en conflicto y dar respuesta legal a los problemas que está generando la actual situación económica en relación a las ejecuciones de hipotecas. En definitiva, la cuestión objeto de este recurso queda así circunscrita a la interpretación que debe hacerse del artículo 671 de la LEC, el cual resulta aplicable por remisión del art. 691.4, esto es si tras celebrada la subasta sin ningún postor, puede el acreedor hipotecario pedir indistintamente la adjudicación de los bienes por la cantidad que se le deba por todos los conceptos por el 50 por 100 de su valor de tasación. Más limitadamente si es posible la adjudicación por ese porcentaje (en el caso estudiado por 80.658,33 euros), si la deuda es de 22.826,43 euros y la respuesta debe ser positiva, siempre y cuando, según hemos expuesto se hayan cumplido los preceptos que rigen la adjudicación (670.7 LEC posibilidad de pago hasta momento antes de la adjudicación y 672 LEC entrega del sobrante al resto de acreedores o al deudor en último término). Quinto.—La opción de la ejecutante, no supone un abuso de derechos ni mala fe en su proceder, sino tan sólo la legítima opción de ejecución de un derecho en el marco y sede de un procedimiento de ejecución hipotecario. En definitiva no puede acogerse la interpretación que el juzgador de instancia realiza del artículo 671 de la LEC, debiendo en consecuencia ser estimado el recurso y dictar auto de aprobación del remate por las cantidades que resultan y se acreditan en el presente procedimiento de ejecución hipotecaria, previa verificación de la posibilidad de enervación ofrecida al deudor (670.7 LEC)... Por su parte, resulta muy claro el Auto de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5.^a de 21 de abril de 2016, (ROJ: AAP MA 81/2016 - ECLI:ES:APMA:2016:81A), cuando refiriéndose al artículo 671 de la precitada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en caso de inmueble que no sea vivienda habitual razona que “la normativa legal establece una disyuntiva en favor de la acreedora ante la no comparecencia de licitadores a la subasta, cual sucedió en nuestro caso, bien la adjudicación de los bienes subastados por el 50% de su valor de tasación ‘o’ la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, quedando patente que la ahora apelada accedió a la segunda de las alternativas que le eran concedidas, sin que, en modo alguno, sea de observar infracción normativa alguna... Por su parte, el Auto de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 8.^a, del 15 de diciembre de 2015 (ROJ: AAP CA 200/2015 - ECLI:ES:APCA:2015:200A) razona lo siguiente: “(...(Estamos de acuerdo con ese razonamiento, pues nos parece que efectivamente el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no proporciona fundamento para una conclusión distinta ya que establece claramente una disyuntiva y permite al ejecutante optar entre la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien salió a subasta o por la cantidad debida por todos los conceptos. En igual línea, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 12 de febrero de 2015 (ROJ: AAP B 221/2015 - ECLI:ES:APB:2015:221A) establece: “(...(la interpretación propuesta en la resolución apelada, aunque sugerente, no podemos compartirla porque es contraria a las más elementales reglas hermenéuticas que disciplinan la interpretación pues vista la literalidad del párrafo 1.º del artículo 671 LEC (‘si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos’) parece evidente que la opción que se contiene en dicho precepto corresponde al acreedor ejecutante y no al órgano judicial. De hecho, en las posteriores reformas de las que fue objeto este precepto el legislador en ningún momento ha cuestionado este derecho de opción del acreedor y sí solo modificó los términos de la misma cuando de la vivienda habitual del deudor se trate, elevando primero al 60% el porcentaje mínimo de adjudicación (art. 2.3 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio) y luego al 70% (art. 7 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social)” A mayor abundamiento, a lo anterior debemos añadir que las resoluciones de la DGRN a las que se remite el Registrador en la calificación recurrida, no son fuente de Derecho, sino que se trata de dictámenes que emita la DGRN ante recursos de notas de calificación, hecho este que, no puede servir como referencia a la hora de tratar el supuesto discutido, máxime si el Ordenamiento Jurídico y la Jurisprudencia que lo interpreta y desarrolla, no comparte el argumento expuesto por el Registrador en la calificación recurrida. Así lo ha considerado incluso el Tribunal Supremo, entre otras resoluciones en STS de 28 de Junio de 2013 cuando establece lo siguiente: “...no se han reconocido al registrador de la propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones. Tampoco se ha sustituido de hecho al Juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al Registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los Jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso”. En definitiva, al Registrador no le compete analizar la legalidad de las

disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función de control, ni la literalidad de la normativa en vigor, motivo por el que, a la vista de las circunstancias del caso en cuestión, en el que no se trata de la vivienda habitual del ejecutado, la única interpretación posible de la redacción del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la literal siguiendo lo establecido en el art. 3 del Código Civil, de manera que no existe óbice alguno en revocar la calificación recurrida y acordar la inscripción del Decreto de adjudicación de fecha de 26 de Septiembre de 2016 en los términos en los que fue dictado, esto es, acordando la adjudicación a mi mandante de la finca registral n.º5.956 del Registro de la Propiedad n.º7 de Murcia, por todos los conceptos. Segunda.—En conclusión de acuerdo a la argumentación precedente, consideramos que los argumentos aplicados por el Registrador a la hora de dictar la calificación recurrida, vulneran lo establecido en nuestra legislación procesal, así como la doctrina jurisprudencial existente en la materia, motivo por el que resulta procedente la inscripción y la cancelación jurídicamente ordenadas, a través del correspondiente mandamiento al Registrador n.º 7 de Murcia, contenido en Decreto de adjudicación de fecha de 26 de Septiembre de 2016 dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º6 de Murcia (...). IV La registradora de la Propiedad de Murcia número 7 emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo, 5 y 25 de abril, 13 de junio y 4 y 22 de julio de 2019. 1. El objeto de este expediente es la calificación registral de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que la finca objeto de adjudicación había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 172.425 euros. Celebrada la correspondiente subasta, esta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de la finca (que no constituye vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 74.236,98 euros, es decir, un 43,05% de dicho valor. La registradora suspende la inscripción al entender que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con otros preceptos del mismo cuerpo legal conforme a la doctrina de este Centro Directivo. Ello significa que, no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación no podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca, sin cumplir los trámites previstos en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El recurrente considera que la interpretación del precepto sostenida en la nota de calificación supone una extralimitación de la función del registrador y del propio Centro Directivo, cuyas Resoluciones no son fuente del Derecho. 2. Entrando en el fondo de la cuestión planteada, hay que señalar que el caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en la Resolución de 20 de septiembre de 2017, y conforme a lo que en ella se sostuvo, y que ha sido reiterado en otros fallos posteriores (Resoluciones de 16 de febrero, 20 de abril, 23 de mayo, 6 de septiembre, 26 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y 20 y 22 de febrero, 22 y 28 de marzo, 5 y 25 de abril de 2019, 13 de junio y 4 y 22 de julio de 2019), habrá de resolverse el recurso. Respecto de la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquéllas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Además de la posibilidad de acudir al procedimiento general de apremio regulado en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 129.1 de la Ley Hipotecaria prevé: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V. b) o mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Dicho procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el Título IV de dicha ley, pero con las especialidades que recoge su Capítulo V. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que «este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el artículo 132 prevé (en la actualidad, artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrado en el artículo 24.1 CE». Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que

impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Afirma la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Además, debe tenerse en cuenta lo que establece el artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria: «A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: (...). 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores». Es, por tanto, esencial analizar si la adjudicación se ha realizado correctamente, para determinar si hay sobrante que haya de ser consignado a disposición de los titulares de cargas posteriores. No se olvide que esas cargas posteriores están inscritas en el Registro y corresponde al registrador asegurarse de que dichas titularidades registrales no se cancelan sin que se cumplan todas las garantías que el legislador ha dispuesto en su beneficio: a) que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca (artículo 132.2.º de la Ley Hipotecaria), y, b) que la adjudicación se ha verificado de acuerdo con lo que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil y que, en su caso, ha resultado un precio superior al crédito reclamado por el actor ejecutante, quedando en consecuencia una cantidad sobrante a disposición de estos titulares registrales que van a ver cómo se cancelan sus derechos inscritos como consecuencia de la ejecución (artículo 132.4.º de la Ley Hipotecaria). El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, aplicable al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, dispone: «Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien». Con base en los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» resulta que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra. El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta. Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurran a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70% del valor de subasta. Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el 70% o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% de su valor de tasación y a la mejor postura. El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente

la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente». Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil). 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». Conviene recordar cómo este Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta». Por último, debe resaltarse que, aunque Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y en la Ley 5/2019, de 5 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Alega el recurrente que no es de aplicación la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado ya que no constituye jurisprudencia. En este sentido hay que recordar que si bien las Resoluciones de la Dirección General no tienen alcance jurisprudencial, pues es cierto que la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil, sólo emana del Tribunal Supremo, sin embargo ello no impide la necesaria interpretación por este Centro Directivo de la normativa actualmente aplicable al objeto del recurso en tanto no haya un pronunciamiento con valor jurisprudencial concreto al respecto, teniendo en cuenta que la evolución legislativa es claramente favorable a la protección y defensa de los derechos e intereses del deudor hipotecario. De hecho, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro». De lo razonado hasta ahora, resulta, a modo de resumen, que la doctrina más reciente y reiterada de este Centro Directivo sobre la cuestión planteada puede sintetizarse en la idea, ya expresada y que se transcribe ahora de nuevo, de que «hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley». En el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas Resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto simple y llanamente el de que «no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta», omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente. Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto 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, 23 de octubre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16839.pdf>

- R. 23-10-2019.- R.P. Altea.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: TRAS LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN, LOS DERECHOS QUE GRAVABAN CADA ELEMENTO PASAN A RECAER SOBRE LA CUOTA**

CORRESPONDIENTE. Se trata de «una escritura en la que se declara la cancelación de un régimen de propiedad horizontal por no haberse llevado a efecto la construcción del edificio proyectado»; el edificio está gravado con una hipoteca que está distribuida entre los distintos elementos independientes. El registrador considera necesario el consentimiento del acreedor hipotecario. Pero la Dirección considera aplicable la misma doctrina de un caso semejante, el de la R. 26.02.2015 (tras la disolución de comunidad, los derechos que gravaban una cuota pasan a recaer sobre lo adjudicado al comunero), si bien matizando que, «estando gravados con hipoteca la totalidad de los departamentos, al quedar extinguido el régimen de propiedad horizontal y cancelados los folios reales de los elementos independientes, la hipoteca pasará a gravar la totalidad del solar resultante y la distribución antes efectuada recaerá sobre cuotas del mismo correspondientes a los elementos cancelados, de manera que la posición jurídica del acreedor en lo que respecta a la configuración de la garantía (y su eventual ejecución) no se ve alterada por la extinción del régimen»; y todo ello, sin perjuicio de que resulte aplicable el art. 117 LH (acción de devastación) o cualquier otra acción que se estimase oportuna. R. 23.10.2019 (Notario Antonio Botía Valverde contra Registro de la Propiedad de Altea) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 23 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Altea, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de obra nueva y propiedad horizontal y segregación. En el recurso interpuesto por don Antonio Botía Valverde, notario de Callosa de Segura, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Altea, don Vicente Domínguez Calatayud, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de obra nueva y propiedad horizontal y segregación. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 5 de junio de 2019 ante el notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, con el número 1.381 de protocolo, la mercantil «Versis Pro XXI, S.L.», titular de las fincas registrales número 38.566, 38.568, 38.570, 38.572, 38.574, 38.576 y 38.578 del término de Altea, que constituyen la totalidad de los elementos independientes del régimen de propiedad horizontal del edificio declarado sobre la registral 35.158, manifestaba que tal edificación no llegó a efectuarse y solicitaba la cancelación del régimen de propiedad horizontal y, en consecuencia, de las citadas fincas registrales que constituían sus elementos independientes, así como de la obra nueva declarada sobre la registral 35.158. Seguidamente, del solar resultante que constaba con una superficie de 3.988,10 metros cuadrados, segregaba una porción de 1.897,41 metros cuadrados, quedando un resto de 2090,69 metros cuadrados. Se acompañaba informe de validación gráfica del que resultaba la representación gráfica alternativa a la catastral de las fincas resultantes de esta operación. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Altea, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «En relación al documento de 05/06/2019 del Notario Don Antonio Bola Valverde con número de protocolo 1381/2019 presentado por H., M. en fecha 05/06/2019 con el número de entrada 2221 con el número de asiento 1434 del Diario 53 calificado el mismo se observa: Hechos: – La mercantil [sic] Versis Pro XXI, Sociedad Limitada, es titular de las fincas registrales pares de la 38.586 a la 38.578 ambas inclusive, las cuales se formaron por división horizontal en virtud de escritura otorgada el 14 de diciembre de dos mil cuatro ante el notario de Altea don Salvador Pastor Pérez. – Por el título que consta en el encabezamiento, la referida mercantil, cancela unilateralmente la división horizontal, ya que a pesar de tener la preceptiva licencia de obra, ésta no llegó a iniciarse, por la que realmente no existe dicha división horizontal, solicitando su cancelación. – Dichos componentes se encuentran gravados con hipoteca a favor de Banco Popular Español SA en virtud de escritura otorgada el catorce de diciembre de dos mil cuatro ante el notario de Altea don Salvador Pastor Pérez (la hipoteca recae sobre cada uno de los componentes en construcción, no sobre el solar por razón de origen). – No comparece en el título la entidad acreedora. – No se acompaña certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca objeto de segregación. Fundamentos de Derecho: – La cancelación exige, el consentimiento del acreedor, por aplicación del principio de legitimación y tracto sucesivo de los arts. 38 y 20 LH, respectivamente. – Artículo 136 de la Ley Hipotecaria – Artículo 179 del Reglamento Hipotecario: no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura en la que preste su consentimiento el acreedor o las personas mencionadas en el art. 82.1 de la ley o, en su defecto, en virtud de ejecutoria. No es competencia del Registrador modificar el objeto de la garantía, por lo que deberá por tanto comparecer la entidad acreedora, ya que al eliminarse los componentes de la división horizontal debe procederse a la cancelación de la hipoteca que los grava. Dicha cancelación no puede realizarse de forma unilateral, precisa la intervención de la entidad acreedora, y establecer en qué terminas queda constituida: principal, valor de subasta etc., ya que la entrega de la totalidad del principal, dos millones ochocientos mil euros, estaba supeditada a la acreditación por parte del director de la obra de vaticos certificados según avanzase la construcción, por lo que en teoría el capital inicial entregado es sólo de cuatrocientos mil euros, ya que según consta en el título, la obra no llegó a iniciarse realmente. Deberá acreditar la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca de conformidad con el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación se comunica a los efectos de retirada del título, y en su caso, a la subsanación de defectos dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación el cual quedará prorrogado durante sesenta días, a partir de la fecha de la recepción de la presente calificación. Contra esta calificación (...) Altea, cuatro de julio del año dos mil diecinueve El registrador (firma ilegible) Fdo. Vicente Domínguez Calatayud.» III Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Botía Valverde, notario de Callosa de Segura, interpuso recurso el día 26 de julio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Fundamentos Jurídicos: Primero. No fundamentación de la calificación: Antes de entrar en el fondo de asunto quisiera poner de manifiesto que desde el punto de vista formal la calificación es defectuosa al no reunir los requisitos de determinación de hechos, fundamento legal o jurisprudencial y enlace causal entre aquellos y éstos que debe exigirse a toda calificación registral. Efectivamente la nota aquí recurrida se limita a citar algunos preceptos (38, 20, 136 y 199.2.º de la Ley Hipotecaria y 179 de su reglamento) pero no justifica ni explica por qué son aplicables al presente supuesto. De hecho como veremos a continuación algunos son “inapropiados” en tanto que el señor registrador interpreta el documento público calificado como una petición de modificación/cancelación de hipoteca que en ningún momento se recoge en el mismo ni se pretende. Múltiples son las resoluciones de la DGRN que insisten en la necesidad de motivación como las de 14 de abril 2010, 9 de diciembre de 2014 o 30 de enero de 2018, habiendo señalado esta última como “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 o 13 de septiembre de 2017) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma”. (...) Lo anterior, además de ser un incumplimiento de la obligación de calificar correctamente que tiene

todo registrador, obliga al recurrente a tener que especular sobre el fundamento de la calificación mermando por tanto las posibilidades concretas de defender la validez y susceptibilidad de inscripción de la escritura autorizada. Realmente una calificación no fundamentada suficientemente como la presente debería considerarse no existente (como desde el punto de vista jurídica se considera nulo un negocio sin causa) y por ello no debería producir el efecto de impedir el acceso a la protección registral del negocio recogido en documento autorizado por el funcionario que tiene encomendada por el Estado la obligación de “dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales” (artículo 1 de la Ley del Notariado). El aquí recurrente es conocedor de la doctrina de ese Centro Directivo que incluso calificando de no suficientemente motivada la calificación accede a resolver el recurso en base al hecho de que ello no ha impedido al recurrente alegar y defender su posición jurídica y dicha doctrina que puede ser aplicable en muchos casos en otros como el presente no parece procedente en tanto la vaguedad, imprecisión y falta de fundamentación de la nota obliga a un ejercicio excesivo de suposición o especulación intelectual para tratar de adivinar qué es lo que realmente el señor registrador ha querido expresar y cuáles y cuántos son los defectos invocados y su carácter subsanable o no, esfuerzo que creo no puede ni debe ser exigible a nadie. Entre otros extremos, como he señalado, ni tan siquiera la nota enumera los defectos ni expresa si son subsanables o insubsanables y si se suspende o deniega la inscripción como exigen los artículos 19 bis y 65 de la Ley Hipotecaria (Resolución de la DGRN de 8 de mayo de 2010) ya que la misma solo indica que “la presente calificación se comunica a los efectos de la retirada y del título y, en su caso, a la subsanación de defectos dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación...” por lo cual parece ser que se trata de una nota de subsanación y no de denegación, aunque no sabemos si como indica la nota es así en tanto que la suspensión lo será “en su caso” y no sabemos si es aplicable ni presente o no. En conclusión, considero que la defectuosa y no fundamentada calificación obligaría a considerar ésta como inexistente y por tanto inoperante para destruir la presunción de legalidad que deriva del hecho de que se trate de un documento autorizado por el funcionario encargado por el Estado de autorizar conforme a Ley contratos y otros actos extrajudiciales como es el notario. Segundo: Falta del consentimiento del acreedor hipotecario a la extinción de la división horizontal. Si, como parece deducirse del texto de la nota, dos son los defectos de la nota, el primero de ello sería la falta de consentimiento del acreedor hipotecario a la extinción de la división horizontal. En primer lugar debemos destacar que parece que el funcionario calificador sólo ha invocado el defecto respecto de la extinción de la división horizontal y no respecto de la segregación posterior de la finca matriz resultante tras aquella lo que es realmente sorprendente en tanto que si la fundamentación de la negativa a inscribir radica, como parece deducirse de la letra de la nota, en la imposibilidad de que el titular dominical pueda modificar el “objeto” de la garantía sin consentimiento del acreedor hipotecario no parece coherente desde el punto de vista lógico que si exija el funcionario calificador dicho consentimiento para la extinción de la división horizontal y no para la segregación de una parcela, habiendo en ambos casos una modificación del objeto sobre el que realmente recae la garantía, Incongruencia lógica carente de explicación pero que parece deducirse de la letra de la calificación registral y todo ello independientemente de que los efectos por el arrastre de la carga o cargas pudiera ser diferente en ambos casos y de que la división o segregación de finca hipotecada si esté expresamente admitida y regulada por el artículo 123 de la Ley Hipotecaria y la extinción de la división horizontal de fincas hipotecadas no. En segundo lugar debemos resaltar en ningún momento resulta del texto de la escritura que se quiera realizar ningún acto jurídico que implique modificación del derecho real de hipoteca y de la posición jurídica del acreedor: existía una hipoteca originaria distribuida entre las siete fincas originarias y así se describe en la escritura pero en ningún momento la sociedad otorgante solicita que esas “siete responsabilidades hipotecarias” se vean alteradas ni canceladas y de hecho nada se dice al respecto de las mismas. La sociedad se limita a extinguir la propiedad horizontal y segregar una fracción del solar matriz resultante. no corresponde al otorgante ni al notario determinar cómo tiene que actuar el registrador de la propiedad al practicar la cancelación de los folios de los elementos de la propiedad horizontal y la subsiguiente segregación cuyos efectos han sido determinados por la Ley y por esa Dirección General como veremos más adelante. Es por lo expuesto en el párrafo anterior que nos parecen inapropiadas las referencias (sin fundamentar por otra parte) a los artículos 136 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento hipotecario que se refieren a las cancelaciones de hipoteca. En el presente supuesto no se va a cancelar ninguna hipoteca ya que subsiste plenamente y con la prioridad que deriva de su constitución (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). La cuestión central es más sencilla y a ella parece apuntar el registrador al invocar los arts. 38 y 20 de la Ley hipotecaria (principios de legitimación registral y tracto sucesivo), aunque también sin fundamentar: ¿Quién tiene conforme a ambos preceptos la legitimación para las alteraciones objetivas del bien hipotecado, sólo el titular dominical o liste y conjuntamente con él el acreedor hipotecario? Señala el artículo 348 del Código Civil que la “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes” y en este caso no hay disposición material pero si hay actos de riguroso dominio formal que obviamente corresponden al propietario (extinción de propiedad horizontal y segregación) por lo que la pregunta es clara: ¿Es la hipoteca un derecho que limita el derecho del titular dominical para realizar actos de disposición material (v.gr. vender la finca hipotecada) o formal (v.gr. constituir la finca hipoteca en régimen de propiedad horizontal o extinguir dicho régimen? Siendo propiedad e hipoteca ambas derechas reales impregnadas de las notas de inmediatitud y reipersecutoriedad sin embargo atribuyen a sus titulares un haz de derechos totalmente diferentes teniendo en cuenta que justamente la segunda, la hipoteca, es un “ius in re aliena” o limitación del dominio y que justamente lo que implica es que el titular de dicho derecho no es propietario en ningún momento sino titular de un derecho real limitativo del mismo, y por ello la facultad de disponer de la propiedad no le puede corresponder porque no es propietario. Así de sencillo. La protección del derecho del acreedor hipotecario se instrumenta a través de la reipersecutoriedad (artículo 1876 del Código Civil), que en nuestro Ordenamiento viene ligada a la publicidad registral, y del principio de prioridad registral (artículo 17 de la Ley hipotecaria). Justamente la legislación hipotecaria está construida sobre las premisas anteriores para permitir la libre circulación de los bienes y para que el titular dominical, único legitimado para disponer en sentido material y formal, puede realizar dichos actos sin contar con el consentimiento del acreedor hipotecario, cuya posición jurídica queda reforzada por la aplicación de los principios arriba citados y con la afirmación legal de que, justamente por aplicación de los mismos, los actos dispositivos, materiales y formales, en ningún caso van a afectar a su posición jurídica. Es por ello que el titular dominical puede vender la finca hipotecada (actos de disposición material) o realizar segregaciones o divisiones horizontales o extinguirlas sobre la misma (actos de disposición formal) y así por ejemplo lo señala claramente el artículo 123 de la Ley hipotecaria al tratar la división de finca hipoteca que claramente permite señalando que no se dividirá la hipoteca sin el consentimiento del acreedor hipotecario y que este podrá dirigir su acción contra cualquier de las fincas resultantes o contra todas. La protección del “objeto hipotecado” en el caso de deterioro del mismo por culpa del propietario, si lo hubiera, se articula atribuyendo al acreedor la llamada “acción de

devastación” en el artículo 117 de la Ley Hipotecaria pero no exigiendo el consentimiento del acreedor para cualquier acto de disposición material o formal. Lo hasta aquí expuesto ha sido ratificado por la Dirección General de los Registros y del Notariado y así en resolución de 26 de febrero de 2015, también de extinción de propiedad horizontal sobre fincas hipotecadas sin consentimiento del acreedor, el Centro Directivo ha afirmado que: “En cuanto al acreedor que no comparece, esta Dirección General ha recogido la doctrina expresada de nuestro Alto Tribunal (Sentencias de 31 de diciembre de 1985; 28 de febrero de 1991; 7 de abril de 2004, y 28 de enero de 2011), en el sentido de que puesto que la existencia de una hipoteca no afecta a las facultades dispositivas del condómino, no precisa de su consentimiento para llevar a cabo la división y sin perjuicio de la salvaguarda de su derecho en los términos previstos en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria cuando la carga afecta a toda la finca (Resolución de 4 de junio de 2003). Por el contrario cuando la carga afecta exclusivamente a una cuota, la división implica registralmente y en aplicación del principio de subrogación real, el arrastre de las cargas que pesaban sobre la cuota, a la finca adjudicada (Resolución de 27 de abril de 2000) por así disponerlo el artículo 399 del Código Civil. De este modo se consigue un adecuado equilibrio entre los intereses de las distintas partes y se respeta tanto la facultad de división que corresponde a ambos condóminos como la posición jurídica de los acreedores sin causar un perjuicio a quien no fue parte en los negocios constitutivos de las hipotecas inscritas ni fue responsable de las deudas que derivaron en el embargo de la cuota, sin perjuicio de las acciones rescisorias que puedan ejercitarse en estos casos. Pues bien, esta doctrina resulta aplicable al caso de este expediente por cuanto se produce una extinción de la comunidad sometida al régimen especial de propiedad horizontal aun cuando sea para convertirse en una ordinaria, y afectando la hipoteca a uno de los departamentos de dicha división horizontal, extinguida ésta la hipoteca pasará a gravar la cuota que sustituya a aquél en la comunidad ordinaria.” (...) Creo que no se puede ni debe añadir nada más a lo afirmado por el Centro Directivo: la legitimación para extinguir el régimen de propiedad horizontal (artículo 38 y su consecuencia de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria), corresponde exclusivamente al propietario y no al acreedor hipotecario. El registrador “arrastrará” las siete hipotecas (mejor “responsabilidades hipotecarias diferenciadas” al folio de la finca solar matriz resultante tras dicha extinción que quedará por ello gravada con dichas siete hipotecas o responsabilidades hipotecarias y posteriormente al segregarse una porción conforme al artículo 123 de la Ley Hipotecaria se arrastrarán las siete al folio de la finca segregada, permaneciendo igualmente de manera íntegra sobre la finca resto. Se podría discutir sólo cómo se efectúa el arrastre de cargas en el caso de extinción de la propiedad horizontal, bien recayendo todas sobre el solar resultante sin discriminación de cuotas o bien siguiendo cada responsabilidad hipotecaria de cada demento extinguido a la cuota respectiva sobre el solar matriz, postura esta última por la que se ha decantado esa Dirección General en la resolución arriba citada por aplicación del principio de subrogación real. Lo que en ningún caso es correcto es exigir el consentimiento del acreedor hipotecario para que el titular dominical pueda realizar actos o negocios (en este caso la extinción de la propiedad horizontal y la ulterior segregación) cuya legitimación corresponde exclusivamente al propietario, estando protegida la posición jurídica del acreedor hipotecario mediante otros mecanismos legales antes vistos pero no mediante la atribución de una facultad (el consentimiento al acto dispositivo material o formal) que no se encuentra [sic] dentro del haz de facultades que nuestro Ordenamiento jurídico concede al acreedor hipotecario. Por último quisiera indicar que la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado arriba citada de fecha 26 de febrero de 2015 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el día 19 de marzo del mismo año y que desde dicha publicación es vinculante para todos los registradores de la Propiedad como señala expresamente el artículo 327,10.º de la Ley Hipotecaria cuando afirma expresa y tajantemente que “Publicada en el ‘Boletín Oficial del Estado’ la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los Registradores mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquella, una vez firme, será publicada del mismo modo.” Tercero: falta de acreditación de la certificación gráfica y descriptiva conforme al artículo 199.2.º de la Ley Hipotecaria. Fundamenta el señor registrador de la propiedad dicho segundo defecto en el artículo 199.2.º de la Ley Hipotecaria precepto que se refiere al expediente previsto para el caso de que el titular dominical quiera “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” supuesto que no tiene nada que ver con el presente. Es por ello que nos parece “inapropiado” al menos el defecto y su fundamentación: en ningún momento se ha pretendido tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria sino simplemente extinguir la propiedad horizontal y segregarse una porción del solar, nada más, y para ellos se han cumplido las exigencias de la legislación hipotecaria, entre ellas la georreferenciación (artículo 9 de la Ley Hipotecaria, no 199). Ciertamente la escritura se limita a recoger dos referencias catastrales tras la descripción de las siete finca [sic] originarias, referencias que eran las que constaban en el título de la sociedad interviniente pero como mera circunstancia, no constando en ningún momento petición de tramitación del expediente del art 199 de la Ley Hipotecaria, expediente que precisa petición expresa del titular (el precepto dice que el mismo “podrá” tramitar el expediente) En todo caso si el señor registrador de la propiedad hubiese considerado conveniente obtener esas certificaciones él directamente podía haberlas obtenido directamente de la oficina catastral sin tener que perturbar a la sociedad propietaria mediante la calificación negativa impositiva de la inscripción. Obsérvese que el defecto invocado es que “deberá acreditar la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca” acreditación, no sabemos en base a qué fundamento legal diferente, del erróneamente invocado art 199 de la Ley Hipotecaria. En cualquier caso si el funcionario calificador hubiese considerado conveniente obtenerlas podía haberlas conseguido él mismo directamente como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 11 de mayo de 2018 (BOE de 29 de mayo 2018) en un supuesto en el que sí era preceptiva la presentación de dicha certificación catastral afirmando dicho Centro Directivo que “...como señalara la Resolución de 11 de junio de 2012 mediante una comunicación directa entre el Registro y otros registros públicos, el recurso podría evitarse, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, si el registrador antes de poner la nota, hubiese consultado directamente la información concerniente y se procurase los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto le resultan fácilmente accesibles... En definitiva, el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta. El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor certeza en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016).” (...)» IV El registrador de la Propiedad de Altea emitió informe allanándose en cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, relativo a la exigencia de certificación catastral, y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 20, 38, 119 a 125, 136 y 326 de la Ley Hipotecaria; 23 de la Ley

49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo de 2013, 26 de febrero de 2015, 12 y 16 de febrero de 2016 y 10 de mayo de 2019. 1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura en la que se declara la cancelación de un régimen de propiedad horizontal por no haberse llevado a efecto la construcción del edificio proyectado. El edificio que consta declarado en la finca matriz, según el Registro, está dividido en siete elementos independientes, que constituyen otras tantas fincas registrales, las cuales se encuentran gravadas con una hipoteca cuya responsabilidad está distribuida entre las mismas. El registrador señala como defecto que, para la cancelación del régimen de propiedad horizontal y consiguiente cancelación registral de las indicadas siete fincas, es preciso el consentimiento del acreedor hipotecario. El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que la calificación no está motivada; que es incongruente exigir el consentimiento del acreedor para la extinción del régimen y no para la segregación; que no se pretende la cancelación de las hipotecas; que la legitimación para la alteración del objeto hipotecado corresponde sólo al propietario; y, en definitiva, invoca la doctrina sentada por esta Dirección General en la Resolución de 26 de febrero de 2015. En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, el registrador se allana en su informe a lo alegado por el recurrente, sin que, además, puedan considerarse los nuevos defectos que al respecto se añaden en dicho informe, por lo que no será objeto de esta Resolución (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria). 2. Con carácter previo a la cuestión de fondo es preciso responder a la afirmación del recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, 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, 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 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». 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 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) 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 de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los defectos que a juicio del registrador impiden la inscripción del documento, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada. 3. Centrándonos en el fondo del asunto, debe partirse del artículo 122 de la Ley Hipotecaria que dispone que «la hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquier parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido (...)». Como se ha señalado en las Resoluciones de 16 de febrero de 2016 y 10 de mayo de 2019, esta Dirección General ha tenido ocasión ya de pronunciarse en varias ocasiones y de formular una doctrina, sobre la inscripción de actos que puedan alterar el elemento objetivo de la garantía hipotecaria y a su vez en qué casos es o no necesaria la intervención del acreedor hipotecario. De esa doctrina cabe destacar, resumidamente, lo siguiente: primero, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes aun cuando se reduzca la obligación garantizada (artículos 1860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria); segundo, es principio básico de nuestro sistema, que la división de finca hipotecada no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (cfr. artículos 122 y 125 de la Ley Hipotecaria), y, tercero, que cuando una parte de ese derecho complejo en que consiste el dominio del piso o local en régimen de propiedad horizontal, se separa e independiza jurídicamente, seguirán pesando sobre ella los gravámenes recayentes sobre el derecho en el que se integraba anteriormente (cfr. Resoluciones de 13 de junio de 1998, 27 de diciembre de 2010 o 16 de febrero de 2016, entre otras), aunque las limitaciones a las facultades dominicales derivadas de ese singular régimen de propiedad se ajustarán a su normativa específica. El gravamen hipotecario no comporta por sí ningún tipo de limitación o restricción a las facultades dispositivas del propietario de la finca gravada, pues únicamente –cfr. artículo 104 de la Ley Hipotecaria– sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida, y su efectividad se basará en la acción ejecutiva a través de los procedimientos previstos en la Ley. La protección del acreedor hipotecario frente a los actos de riguroso dominio se articulará a través de las normas que regulan la extensión objetiva de la hipoteca y su indivisibilidad –cfr. artículos 109 a 112 y 122 a 125 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 8 de marzo de 2013– y las propias normas hipotecarias sobre tratamiento registral de divisiones, segregaciones, agrupaciones y agregaciones –artículos 47 a 50 del Reglamento Hipotecario–, basadas en la subsistencia inalterada de las cargas existentes, a falta de consentimiento de su titular, por aplicación de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo –17, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, en relación al artículo 405 del Código Civil–, todo ello, sin perjuicio de admitir la conveniencia de tal intervención para evitar los problemas que pudieran derivarse con posterioridad, singularmente en caso, de ejecución y que habrían de resolverse, en tal caso, en el seno del respectivo procedimiento. 4. Para los supuestos de extinción del régimen de propiedad horizontal, procede reiterar la doctrina expresada en la Resolución de 26 de febrero de 2015, invocada por el recurrente, que se refiere precisamente a un supuesto de extinción de dicho régimen, al igual que sucede en el caso este recurso. Se afirmó en la misma que «esta Dirección General ha recogido la doctrina expresada de nuestro Alto Tribunal (Sentencias de 31 de diciembre de 1985; 28 de febrero de 1991; 7 de

abril de 2004, y 28 de enero de 2011), en el sentido de que puesto que la existencia de una hipoteca no afecta a las facultades dispositivas del condómino, no precisa de su consentimiento para llevar a cabo la división y sin perjuicio de la salvaguarda de su derecho en los términos previstos en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria cuando la carga afecta a toda la finca (Resolución de 4 de junio de 2003). Por el contrario cuando la carga afecta exclusivamente a una cuota, la división implica registralmente y en aplicación del principio de subrogación real, el arrastre de las cargas que pesaban sobre la cuota, a la finca adjudicada (Resolución de 27 de abril de 2000) por así disponerlo el artículo 399 del Código Civil. De este modo se consigue un adecuado equilibrio entre los intereses de las distintas partes y se respeta tanto la facultad de división que corresponde a ambos condóminos como la posición jurídica de los acreedores sin causar un perjuicio a quien no fue parte en los negocios constitutivos de las hipotecas inscritas ni fue responsable de las deudas que derivaron en el embargo de la cuota, sin perjuicio de las acciones rescisorias que puedan ejercitarse en estos casos. Pues bien, esta doctrina resulta aplicable al caso de este expediente por cuanto se produce una extinción de la comunidad sometida al régimen especial de propiedad horizontal aun cuando sea para convertirse en una ordinaria, y afectando la hipoteca a uno de los departamentos de dicha división horizontal, extinguida ésta la hipoteca pasará a gravar la cuota que sustituya a aquél en la comunidad ordinaria». Por tanto, en el caso que nos ocupa, cabe aplicar la misma solución, si bien, estando gravados con hipoteca la totalidad de los departamentos, al quedar extinguido el régimen de propiedad horizontal y cancelados los folios reales de los elementos independientes, la hipoteca pasará a gravar la totalidad del solar resultante y la distribución antes efectuada recaerá sobre cuotas del mismo correspondientes a los elementos cancelados, de manera que la posición jurídica del acreedor en lo que respecta a la configuración de la garantía (y su eventual ejecución) no se ve alterada por la extinción del régimen, conforme a los principios expuestos a lo largo de la presente resolución. Y todo ello sin perjuicio de que resultase aplicable el artículo 117 de la Ley Hipotecaria o cualquier otra acción que se estimase oportuna a consecuencia de la alteración acaecida en el objeto de la garantía, lo cual es independiente de la posibilidad de practicar la inscripción de la extinción del régimen de propiedad horizontal. Distinto sería el caso en que se pretendiese la liberación de la hipoteca de alguna cuota o finca resultante de las operaciones que se realizan en el documento, lo cual no podría llevarse a efecto sin el consentimiento del acreedor (cfr. Resolución de 8 de marzo de 2013). 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, 23 de octubre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16840.pdf>

- R. 24-10-2019.- R.P. Valencia N° 3.- **TITULAR REGISTRAL: DEBE CONSTAR EL NIF DE LOS APODERADOS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 05.03.2010, R. 07.01.2014, R. 28.07.2014 y R. 13.12.2014 (art. 254 LH), exigiendo que conste el NIE del extranjero que comparece en representación del vendedor. En estricta aplicación del art. 254 LH, la doctrina es incuestionable (*números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen*); pero la exigencia es un poco absurda: al apoderado que no quiera aportar su NIE, o que no lo tenga, le basta con delegar el poder en otra persona. La misma Dirección General dispuso de la presentación del NIE a la esposa del vendedor que consentía la enajenación de la vivienda familiar (R. 07.12.2007). R. 24.10.2019 (Notario Fernando Olaizola Martínez contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 24 de octubre 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 Valencia n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. En el recurso interpuesto por don Fernando Olaizola Martínez, notario de Valencia, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 20 de mayo de 2019 por el notario de Valencia, don Fernando Olaizola Martínez, se otorgó compraventa por doña N. K., en representación de los cónyuges don O. S. y doña B. S., a favor de la entidad «Sistema Practices, S.L.». Interesa a los efectos de este expediente que en la comparecencia no constaba el número de identificación de extranjero (NIE) de la representante de los vendedores, de nacionalidad ucraniana, que se identificaba con pasaporte de su nacionalidad. II Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: En la escritura que precede los consortes don O. S. y doña B. S., representados por doña N. K., venden la finca 9372 de San Vicente. Dicha representante comparece sólo con el Pasaporte de su nacionalidad, sin que resulte de dicha escritura su NIE. Fundamentos de Derecho: No consta en la escritura que precede el NIE de la representante de los vendedores, doña N. K., de conformidad con el párrafo 1.º del artículo 21 de la Ley Hipotecaria según el cual “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”. Artículo 254 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria que dispone que “no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen”. Artículo 23 Ley de 28 de mayo 1862, Orgánica del Notariado: “Los notarios darán fe en las escrituras públicas y en aquellas actas que por su índole especial lo requieran de que conocen a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en las leyes y reglamentos... Si se trata de escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, los comparecientes acreditarán ante el Notario autorizante sus números de identificación fiscal y los de las personas o entidades en cuya representación actúen, de los que quedará constancia en la escritura”. Y Artículo 173 del Reglamento Notarial: “en todo caso el Notario cuidará de que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error o perjuicio para tercero”. Y de conformidad con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones

de 5 de marzo de 2010 y 7 de enero, 28 de julio de 2014 y por todas ellas la resolución de 13 de diciembre de 2014: “Fundamentos de Derecho: 2. Según el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, adicionado por Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención del fraude fiscal, «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen». Esta exigencia trata de combatir uno de los tipos de fraude fiscal, consistente en la ocultación de la verdadera titularidad de los bienes inmuebles por su adquisición a través de personas interpuestas, y tiene por finalidad aflorar todas las rentas que se manifiestan a través de las transmisiones de inmuebles en las distintas fases del ciclo inmobiliario, desde la propiedad de terrenos que se van a recalificar, hasta las adjudicaciones en la ejecución urbanística. Por lo demás, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella ‘se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles’. En el mismo sentido, el artículo 23 de la Ley del Notariado conforme al cual ‘si se trata de escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, los comparecientes acreditarán ante el Notario autorizante sus números de identificación fiscal y los de las personas o entidades en cuya representación actúen, de los que quedará constancia en la escritura’. En los mismos términos se pronuncia el artículo 156.5 del Reglamento Notarial. Por tanto, los elementos determinantes de la subunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o bien tratarse de un acto o contrato distinto, pero con trascendencia tributaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extienden tanto a los comparecientes y a las personas o entidades en cuya representación actúen, con independencia de que su posición contractual sea la de transmitentes o constituyentes del respectivo derecho real o como adquirentes del mismo. Por ello, no puede acogerse favorablemente el argumento de la recurrente según el cual la única obligación de constancia y acreditación del número de identificación fiscal (el número de identidad de extranjero, al tratarse de persona que carece de la nacionalidad española –cfr. el artículo 20.1 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio–) es la predicable respecto de la representada, como propietaria del predio dominante, pues dicha obligación según se ha expresado es claramente extensible también a quien comparece al otorgamiento como representante y así lo ha expresado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 5 de marzo de 2010 y 7 de enero y 28 de julio de 2014, entre otras).” Acuerdo, en esta fecha, suspender la inscripción solicitada al ser defecto de carácter subsanable. Contra la expresada calificación (...) Valencia, 8 de julio de 2019 El Registrador (firma ilegible) Fdo. Ana María del Castillo González.» III Contra la anterior nota de calificación, don Fernando Olaizola Martínez, notario de Valencia interpuso recurso el día 31 de julio de 2019 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente: «1. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece que “No se practicará ninguna inscripción (...)”. Con base en la literalidad de dicho precepto, la señora Registradora calificadora entiende que cuando en una escritura pública alguno de los comparecientes interviene en nombre y representación de otra persona, es siempre y en todo caso necesario que tanto representante como representado dispongan de un número de identificación fiscal. Ha de señalarse que la literalidad del precepto no es de por sí concluyente, ya que junto al empleo en el mismo de la conjunción copulativa “y” se recoge en el mismo la expresión “en su caso”. Y ha de acudirse a los demás elementos de interpretación que recoge el artículo tercero del Código Civil; en especial, a los criterios sistemático (“el contexto”, esto es la ubicación o el engarce de la norma en un determinado entramado normativo) y teleológico (“el espíritu y finalidad” de la norma, los intereses que trata de tutelar, los propósitos que persigue). La Ley 36/2006 de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, que da su redacción vigente al citado artículo 254 de la Ley Hipotecaria (y en términos similares, en cuanto aquí nos ocupa, al artículo 23 de la Ley Orgánica del Notariado) señala en su exposición de motivos que la misma “tiene por objeto la aprobación de diversas modificaciones normativas destinadas a la prevención del fraude fiscal”, para lo que, junto a la modificación de determinados preceptos de la normativa tributaria “se modifican otras disposiciones legales, que si bien no tienen naturaleza fiscal, sí pueden tener incidencia en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o en su comprobación...” Lo que se pretende pues mediante la reforma de esas otras disposiciones legales que no tienen naturaleza fiscal, es procurar el cumplimiento de determinadas obligaciones tributarias, y no imponer nuevas obligaciones allí donde la legislación fiscal no las establezca. Si una persona no está obligada a disponer de un número de identificación fiscal de conformidad con la normativa tributaria, no cabe entender que la normativa notarial o la hipotecaria, que son instrumentales o auxiliares en este punto respecto de aquella, vengan a imponer dicha obligación. En tal sentido el artículo 156 apartado quinto del Reglamento Notarial señala que “Igualmente deberá hacerse constar (en la comparecencia de las escrituras públicas) el número de identificación fiscal cuando así lo disponga la normativa tributaria”. Y la normativa reguladora del número de identificación fiscal solamente exige la tenencia del mismo por las personas que sean parte en relaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria. Así, la Disposición Adicional Sexta de la Ley 58/2003 General Tributaria de 17 de diciembre señala en su apartado primero que “Toda persona física o jurídica... tendrán un número de identificación fiscal para sus relaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria”. El Real Decreto 1065/2007 de 27 de julio, que es el que en la actualidad regula la cuestión, insiste en su artículo 18 en que el número de identificación fiscal deberán tenerlo las personas físicas y jurídicas para sus relaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria. En el artículo 20 apartado segundo, ocupándose específicamente de las personas físicas de nacionalidad extranjera, señala que las mismas “deberán solicitar a la Administración tributaria la asignación de un número de identificación fiscal cuando vayan a realizar operaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria”. Y conforme al artículo 27 apartado primero, los obligados tributarios deberán incluir su número de identificación fiscal en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia hipotecaria que expidan como consecuencia del desarrollo de su actividad”. Cuando una persona comparece ante un Notario para el otorgamiento de una escritura pública actuando por cuenta de otra como apoderado de la misma, en su nombre y representación, el que realiza la operación con trascendencia tributaria (en nuestro caso la compraventa) no es el representante, sino el representado. El que es parte en el negocio jurídico que se formaliza, y por tanto el obligado tributario, es el poderdante, y no el apoderado, por mucho que éste comparezca ante el Notario y otorgue la escritura. Y tal comparecencia como representante ante el Notario no supone la realización de ningún acto con trascendencia tributaria específico o

distinto del formalizado. Tampoco la relación representativa entre poderdante y apoderado es una relación que en sí y necesariamente tenga trascendencia tributaria, y en todo caso esa relación representativa no es la relación a la que se está refiriendo el artículo 254 de la Ley Hipotecaria ni la que se está formalizando mediante la escritura de compraventa (ni tampoco mediante la escritura de poder, que recoge un acto unilateral del poderdante). Todo ello sin perjuicio de aquellos supuestos en que el representante que interviene en la escritura pública tenga la condición de obligado tributario en concepto de responsable, de conformidad con los artículos 35.5 y 41 y siguientes de la Ley General Tributaria, y pueda por ello entenderse exigible que cuente con un número de identificación fiscal. Así, la Resolución de este Centro Directivo de 18 de enero de 2012 considera que todos los miembros del Consejo de Administración de una sociedad mercantil deben contar con un número de identificación fiscal, apoyándose en el concepto legal amplio de obligado tributario que incluye a los responsables del tributo de conformidad con los preceptos citados de la Ley General Tributaria, y precisamente por ese carácter de responsable subsidiario del órgano de representación de la sociedad. Pero previamente, y en relación al artículo 38.6 del Reglamento del Registro Mercantil, considera en dicha Resolución el Centro Directivo, con carácter general en relación a las personas físicas extranjeras, que “sólo cuando lo exija la normativa tributaria será obligatorio el que conste un número de identificación fiscal” y que “para que este número sea exigible será necesario que la persona física concernida tenga relaciones de naturaleza o trascendencia tributaria”. Precisamente, la Resolución de 5 de marzo de 2010, citada por la señora Registradora en su nota de calificación, exige la constancia del número de identificación fiscal de dos sociedades mercantiles, representantes a su vez de la sociedad vendedora, y por tanto obligados tributarios en cuanto responsables, supuesto pues distinto del que ahora nos ocupa. La Resolución de 7 de enero de 2014, igualmente invocada por la señora Registradora en su calificación, contemplaba el supuesto de persona física que comparece en representación de una Caja de Ahorros, representante a su vez de un Banco, para la cancelación de una hipoteca, faltando el número de identificación fiscal de la Caja de Ahorros, que de nuevo no es un supuesto equiparable al ahora objeto de calificación; y la Resolución de 28 de julio de 2014, también citada en la calificación que por la presente se recurre, exige que conste el número de identificación de extranjeros de las personas físicas que directamente, actuando en su propio nombre, constituyan un derecho real de hipoteca. Hay que señalar finalmente que la interpretación según la cual el artículo 254 de la Ley Hipotecaria vendría a exigir en todo caso la constancia del número de identificación fiscal del que comparece en una escritura pública como mero representante de quien realiza el negocio sobre el bien inmueble, al entender que el propósito de la Ley 36/2006 es el de combatir el fraude fiscal consistente en la ocultación de la verdadera titularidad de los bienes inmuebles, no tiene apoyo en la literalidad de los preceptos de dicha Ley, o de los que por la misma se modifican. La Exposición de Motivos de la Ley se limita a señalar que “otro de los grandes referentes de esta Ley es el fraude en el sector inmobiliario, en el que las novedades se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y del empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF)... en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles”. Pero esa “obtención de información” no puede suponer la imposición indiscriminada a todo representante de la obligación de obtener un número de identificación fiscal, señalando igualmente la Exposición de Motivos que “se recogen medidas que van a permitir una mejora sustancial de la información de que dispone la Administración tributaria. En ellas no se persigue tanto aumentar la cantidad o volumen de la información disponible como mejorar la calidad de ésta y la inmediatez en su utilización”. Y así, lo que busca la norma es que, si no consta en la escritura el número de identificación fiscal del obligado tributario, se produzca el cierre registral (“la efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras”), y no el que deba obtener y acreditar un número de identificación fiscal quien no es obligado tributario.» IV Mediante escrito, de fecha 6 de agosto de 2019, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 3 del Código Civil; 29 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; los artículos 23 de la Ley del Notariado; 254.2 de la Ley Hipotecaria; 156.5.^a del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo y 13 de diciembre de 2010, 12 de noviembre de 2011, 7 de enero y 13 de octubre de 2014, 19 de enero y 13 y 15 de octubre de 2015 y 17 de septiembre de 2018. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que interesa a efectos de este expediente que en la comparecencia no consta el número de identificación de extranjero (NIE) de la representante de los vendedores, de nacionalidad ucraniana, que se identifica con pasaporte de su nacionalidad. La registradora señala como defecto que no consta en la escritura el NIE de la representante de los vendedores. El notario recurrente alega en esencia lo siguiente: que no debe hacerse una interpretación literal de la norma; que una interpretación de las normas aboca a que la exigencia del NIE lo es en atención a que la compareciente pueda tener incidencia en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y cuando la normativa tributaria lo disponga; que la operación no es de naturaleza ni tiene trascendencia tributaria para la representante sino para los representados, por lo que no es necesario el NIE de la apoderada; en definitiva, que el obligado a aportar el NIE es el obligado tributario y no su representante. 2. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes, y en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen». En el apartado cuarto de dicho artículo se añade que: «La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen los medios de pago empleados». Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (Resolución de 12 de noviembre de 2012), esta exigencia trata de combatir uno de los tipos de fraude fiscal, consistente en la ocultación de la verdadera titularidad de los bienes inmuebles por su adquisición a través de personas interpuestas, y tiene por finalidad aflorar todas las rentas que se manifiestan a través de las transmisiones de inmuebles en las distintas fases del ciclo inmobiliario, desde la propiedad de terrenos que se van a recalificar, hasta las adjudicaciones en la ejecución urbanística. Por lo demás, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles». Ahora bien, todas estas normas que imponen la consignación del número de identificación fiscal de los comparecientes y de sus representados en el otorgamiento de las escrituras públicas que tengan por objeto

determinados actos y contratos sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, han de ser interpretadas atendiendo a su espíritu y finalidad (artículo 3.1 del Código Civil). 3. En el supuesto concreto de este expediente, se ha presentado en el Registro de la Propiedad un título que, efectivamente contiene actos por los que se transmiten derechos reales sobre inmuebles, y en el que, globalmente considerado, se formaliza una compraventa de bien inmueble, acto con trascendencia tributaria, debiendo por tanto reflejarse el número de identificación fiscal de todos los que participan en el mismo (cfr. la Resolución de este Centro Directivo de 15 de octubre de 2015). El título no contiene los números de identificación fiscal de una de las comparecientes que es representante de un matrimonio interviniente. Frente a las alegación del recurrente, según la cual, el negocio no es de naturaleza ni tiene trascendencia fiscal para la representante, por lo que no es necesaria la aportación del número de identificación fiscal, debe tenerse en cuenta que los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que «se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles», o bien tratarse de un acto o contrato distinto pero con trascendencia tributaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extiende a «los comparecientes» y a las personas o entidades en cuya representación actúen. La obligación de consignación del número de identificación fiscal no está limitada al hecho de adquirir o transmitir un bien inmueble, sino que se extiende a todos los supuestos de participación en una relación jurídica con trascendencia tributaria lo que evidentemente ocurre en el presente supuesto. Si el legislador hubiera querido limitar tal obligación, al menos en el ámbito del Registro de la Propiedad, a los supuestos de transmisión o adquisición de derechos sobre bienes inmuebles y a los intervinientes en la escritura, lo hubiera hecho así dando al artículo 254 de la Ley Hipotecaria una redacción distinta de la que figura en otros textos legales en que se incluye la actuación de los notarios cuyo campo de actuación no está limitado al ámbito inmobiliario. Así, el artículo 27.2.c) del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, dispone que «Cuando se formalicen actos o contratos ante notario que tengan por objeto la declaración, constitución, adquisición, transmisión, modificación o extinción del dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles o cualquier otro acto o contrato con trascendencia tributaria. En estos casos, se deberá incluir en las escrituras o documentos el número de identificación fiscal de las personas o entidades que comparezcan y los de las personas en cuya representación actúen. Cuando se incumpla esta obligación los notarios deberán presentar a la Administración tributaria la declaración informativa regulada en el artículo 51». Y en similares términos se pronuncian –aparte el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria– los artículos 23 de la Ley del Notariado y 156.5.ª del Reglamento Notarial. En definitiva, existe en el presente supuesto una escritura pública en la que se formaliza un acto con trascendencia tributaria y los citados preceptos exigen la constancia en dicha escritura de los números de identificación fiscal de todos los comparecientes y de los que actúen como representantes. Y dicho defecto ha de ser subsanado mediante la constancia en el propio título del número de identificación fiscal requerido. 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, 24 de octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16841.pdf>

- R. 24-10-2019.- R.P. Ferrol.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. EXCESO DE CABIDA: NO PUEDE ENCUBRIR OTRAS OPERACIONES REGISTRALES.** Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH. La Dirección reitera su doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica (ver comentario a la R. 05.09.2019), y estima fundadas las dudas del registrador en cuanto a que el aumento de superficie de una finca pudiera hacerse a costa o en detrimento de su colindante; dudas que confirman los datos y documentos que obran en el expediente, a pesar que la oposición de los colindantes adolece de una total falta de fundamentación; todo ello sin perjuicio de que pueda acudirse al expediente de deslinde regulado en el art. 200 LH (tal y como prevé para estos casos el propio art. 199 LH), o al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH). La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. R. 24.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 24 de octubre 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 Ferrol, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. En el recurso interpuesto por doña A. C. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ferrol, don Eduardo Rouco Couzo, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 12 de diciembre de 2018 ante el notario de Ferrol, don Pedro Luis García de los Huertos Vidal, con el número 2.173 de protocolo, subsanada por otra otorgada el día 6 de marzo de 2019 ante el mismo notario, con el número 511 de protocolo, don J. L. M. y doña A. C. L., entre otras operaciones, rectificaron la descripción de la finca registral número 18.567 del término de Ferrol, según su representación gráfica alternativa tomada de validación gráfica catastral que se incorporaba a la citada escritura de subsanación. II Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Ferrol, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación Negativa de la escritura otorgada el doce de diciembre de dos mil dieciocho, ante el notario de Ferrol, don Pedro-Luis García de los Huertos Vidal, número 2.173 de protocolo, subsanada por otra otorgada el día seis de marzo de dos mil diecinueve ante el mismo notario, número 511 de protocolo, y presentadas el veinticinco de marzo de dos mil diecinueve bajo el asiento número 598 del Diario 143, de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento Hipotecario para su ejecución. Se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: a.–Hechos. Se presentan los citados documentos –escritura otorgada el doce de diciembre de dos mil dieciocho, ante el notario de Ferrol, don Pedro-Luis García de los Huertos Vidal, número 2.173 de protocolo, subsanada por otra otorgada el día seis de marzo de dos mil diecinueve ante el mismo notario, número 511 de protocolo–, en los que, previa adjudicación de herencia, declaración de obra de las edificaciones existentes en la finca inscrita –registral 18567–, entrega de legados, y pacto de mejora, se disuelve la comunidad

existente entre don J. L. M. y doña A. C. L., adjudicándose la finca a esta última, rectificándose la superficie de la finca y haciéndose constar las construcciones edificadas sobre ella, de acuerdo con un informe de validación gráfica, emitido en Ferrol el once de febrero de dos mil diecinueve por el Ingeniero Técnico Agrícola, don B. S. T. T., que se inserta literalmente testimoniado en la citada escritura de subsanación. Tal informe, obtenido en la Dirección General del Catastro (como base gráfica alternativa a la catastral) se identifica con el siguiente Código seguro de verificación (CSV): (...). De acuerdo con el Registro, la finca objeto de inscripción tiene una superficie de 682 metros cuadrados y la superficie que se pretende inscribir es de 803 metros cuadrados, es decir, un aumento del 17,74%. Para hacer constar tal aumento de superficie de la finca en el Registro, se inició el procedimiento del art. 199.2.º de la Ley Hipotecaria siguiendo los trámites en él señalados, recogidos en el “Expediente de inscripción de base gráfica n.º 16/2019”, firmado por el Registrador que suscribe y archivado en este Registro. De tal expediente resulta, entre otros extremos, la notificación del mismo a los colindantes registral y catastrales de la finca 18.567 sobre la que se pretenden practicar las operaciones, es decir, a los cotitulares de la finca registral 70.376 (con Referencia Catastral: 0760039NJ6106S0001AW), a los titulares de la parcela catastral número 0760006NJ6106S0001WW, y al colindante desconocido de la parcela catastral número 0760003NJ6106S0001WW cuya notificación se hace mediante edicto insertado en el BOE, con fecha 16 de mayo de 2019. Los cotitulares de la finca registral 70376 han formulado oposición a la inscripción de la Base Gráfica alternativa en la finca 18567, basándose en que “el anterior titular de la finca que se quiere inscribir –abuelo de la actual titular– se apropió de una parte de la finca número 70376 propiedad de los alegantes, encontrándose mermada debido a que dicho anterior titular construyó un muro cogiendo parte del terreno de la finca de los alegantes por las partes en que la finca objeto de inscripción linda con la de los mismos”. La titular de la parcela catastral número 0760006NJ6106S0001WW también se opone a la inscripción de la Base Gráfica alternativa en la finca 18567 alegando que “no se parece nada con la realidad”. Por lo anteriormente dicho, el expediente 16/2019 se cierra, denegando la inscripción de la Base Gráfica solicitada y, en consecuencia, la rectificación de la descripción de la finca registral 18.567, en cuanto a su nueva descripción de acuerdo con la superficie y las edificaciones situadas sobre la misma tal y como se describe en la mencionada escritura de subsanación en base al referido informe. Por todo ello, las operaciones solicitadas en las escrituras presentadas no pueden llevarse a efecto, por los siguientes Fundamentos de Derecho: b.–Fundamentos de Derecho.– 1.º El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Pero para poder inscribir tal base gráfica (catastral o alternativa) de una finca registral, no debe haber dudas sobre la correspondencia entre la base gráfica y la finca registral. Además, debe evitarse la invasión por parte de tal base gráfica de otras fincas inscritas y/o del dominio público. En este sentido, art. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria: Como señala el art. 9.b) de la Ley Hipotecaria “(...) La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público”. Además, según el art. 199.1.º párrafo 4.º LH: “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”. Al haberse aportado en este caso una Base Gráfica Alternativa a la Catastral para la modificación de la descripción de la finca aumentando su cabida desde 682 metros cuadrados hasta 803, es decir, un 17,74% se tramitó el expediente del art. 199 de la Ley Hipotecaria, en concreto, en su párrafo 2.º, con citación de los titulares registrales y catastrales de la finca, dando lugar a la oposición de 2 de los 3 colindantes de la finca inscrita. Por tanto, del expediente tramitado, se observan dudas sobre la correspondencia entre la finca registral inscrita (18.567) y la base gráfica que se quiere inscribir, para aumentar la superficie inscrita, generadas por la oposición, de los titulares registrales de una finca colindante, apoyadas por el titular de otra finca catastral colindante, por posible invasión de la misma. Uno de esos colindantes es simplemente catastral mientras que el otro es un colindante catastral y registral (finca 70.376). En ambos casos, la base gráfica alternativa que se presenta se superpone con las bases gráficas catastrales de las dos fincas, invadiéndolas en diferentes medidas, tal y como resulta del propio informe de validación gráfica alternativa a la catastral presentado. El art. 199 LH señala que en estos supuestos el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, lo cual no implica que éste pueda ser arbitrario o 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 presente, las alegaciones del colindante registral se consideran justificadas por los siguientes motivos: 1.º De acuerdo con la inscripción 2.ª de la finca registral 70.376, su Referencia catastral es 0760039NJ6106S0001AW, lo cual permite identificarla con la parcela catastral invadida parcialmente de acuerdo con el Informe de Validación presentado. 2.º Una vez fijada la identidad entre la finca registral 70.376 y la catastral 0760039NJ6106S0001AW, los titulares de la misma exponen claramente una invasión de la finca colindante que ahora se pretende rectificar (registral 18.567), basándose en una posible situación litigiosa: la supuesta apropiación de una parte de la finca 70.376 por el abuelo de la actual titular y la construcción de un muro en terreno presuntamente ajeno. A ello se suman las alegaciones (en este caso genéricas) del otro colindante catastral (finca 0760006NJ6106S0001WW), que, si bien por sí mismas no pueden fundar la denegación de la base gráfica alternativa que se pretende, por su falta de motivación, sí pueden servir para reforzar la oposición del titular registral de la finca 70.376, puesto que se hace constar que el Informe de Validación gráfica alternativa que se presenta no tiene nada que ver (según el alegante) con la realidad. Del conjunto de las circunstancias anteriores, resulta la denegación de la inscripción de la base gráfica, siguiendo la doctrina de la DGRN para estos casos, con el objeto de tratar de evitar que accedan al Registro situaciones litigiosas o que puedan dar lugar a una doble inmatriculación, aunque sea parcial. Por todas puede citarse la Resolución de 15 de junio de 2017, que señala lo siguiente: “Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, 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 este tipo de procedimientos: '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.' En este sentido, Res. de 10 octubre de 2016, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 1 de junio de 2017. 2.º Consecuentemente, el resto de operaciones solicitadas no puede llevarse a efecto por el principio de tracto sucesivo, recogido, entre otros, en el art. 20 de la Ley Hipotecaria: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos". Por tanto, se suspende la inscripción de la Base Gráfica alternativa de la finca 18567 de Ferrol, y consecuentemente su modificación en cuanto a superficie y obra nueva declarada sobre la misma, y demás operaciones solicitadas.

c.-Medios de subsanación. Sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados consideren pertinentes, y de acuerdo con la doctrina de la DGRN (pej. Res. citada de 15 de junio de 2017) "toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, y tal y como señala el registrador en su nota, podrá acudir a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199: '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". Asimismo, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador. Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria". Además, podrá presentarse, en su caso, una nueva Base gráfica (alternativa o catastral, una vez modificado el Catastro, en este caso) que evite la posible invasión de las fincas colindantes. La presente calificación negativa causa prórroga automática de los asientos de presentación desde la fecha de la última notificación.- Contra esta calificación cabe interponer: (...)

Ferrol, 21 de junio de 2019 Eduardo Rouco Couzo, Registrador de la Propiedad de Ferrol.» III Contra la anterior nota de calificación, doña A. C. L. interpuso recurso el día 1 de agosto de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «1.º- Se acuerda por ese Registrador la suspensión de la inscripción de la base gráfica de la finca y con la misma la modificación de la superficie, obra nueva y demás operaciones (cambio de titular) cuando la oposición que, infundadamente, formula el colindante se refiere únicamente a la cabida y linde común, pero sin que se formule oposición acerca de la obra nueva ni sobre la transmisión de la finca, razón por la que no existiendo conflicto sobre tales extremos obvia suspenderse su constancia registral. 2.º- Se fundamenta la suspensión acordada meramente en la oposición, inmotivada, extemporánea e improbadamente que se formula de contrario, no existiendo justificación documental de su alegación, máxime cuando, como es un lugar común en nuestro derecho, las fincas se identifican no por su cabida sino por su forma y lindes, ambos inalterados desde tiempo inmemorial en lo que se refiere a las fincas en cuestión. En aras de aclarar la configuración y cabida física de las fincas, esta parte encargó al Ingeniero Técnico Agrícola Don B. S. T. T. un Informe con planos sobre medición, certificación de superficie y validación catastral de su finca, informe que adjuntamos como acreditación de la corrección de lo afirmado. 3.º- Se alega, sin acreditación documental alguna, y sin concretar fechas o circunstancias, que el abuelo de la firmante se apropió de parte de la finca 70376 mediante la construcción de un muro cogiendo parte del terreno de su finca, todo ello sin identificar qué porción fue objeto de apropiación, en que zona ni el porqué de su no actuar hasta la fecha. Es un hecho acreditable que en 1973 el anterior propietario construyó, con licencia que se acompaña, el muro que deslinda su finca de la de los alegantes, reflejándose el muro en las fotografías que se adjuntan. A mayor abundamiento en 1989 se produjo un conflicto por una columna/pilar por el entonces titular de la colindante, emitiéndose un informe por el perito Don J. A. P., (...). Por tanto resulta indiscutible que estamos ante un cierre de más de 40 años, inatacado de contrario durante dicho periodo, con lo que se hallan prescritas cuantas acciones pudiesen ostentar de contrario frente al cierre y delimitación, y amparado el anterior titular, en todo caso, por la prescripción adquisitiva. Luego, no sólo se ostenta el derecho y se justifica el mismo, sino que de contrario sus mismos actos propios desautorizan su actual alegación. 4.º- Sobre el aumento, mínimo, de cabida que sufre la finca de esta parte señalar que en modo alguno afecta a los lindes coincidentes con las fincas de los alegantes, inalterados desde hace más de 40 años, siendo su motivación y ubicación en el lado sureste de la finca, por donde fina con el camino parte del dominio público portuario. Tal y como se acredita documentalmente, entre los años 1966-67 y tras un primer deslinde de la zona de dominio público, se llevó a cabo un nuevo deslinde y con el mismo la determinación de un nuevo linde sureste de la finca, aumentando ligeramente la cabida de la finca 18567 hasta la extensión actual, no reflejándose en el catastro hasta la actualidad pero formando parte de dicha finca, como se observa en la ampliación reflejada en la foto que se acompaña. 5.º- En resumen, y como corolario de todo lo expuesto, podemos afirmar, sin lugar a dudas, que la configuración gráfica que se reseña en la escritura sujeta a inscripción es la plasmación práctica de la finca 18567, sin que exista duda o pendencia fundada sobre la misma.» IV El registrador de la Propiedad de Ferrol emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 11 y 21 de mayo y 20 de diciembre de 2018. 1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción oponiendo dudas sobre la correspondencia entre la finca registral inscrita (18.567) y la representación gráfica que se quiere inscribir, que supone un aumento de la superficie inscrita, generadas por la oposición, de los titulares registrales de una finca colindante, apoyadas por el titular de otra finca catastral colindante, por posible invasión de la misma. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso: - La finca registral 18.567 de Ferrol consta inscrita con una superficie de 682 metros cuadrados. - Según la

representación gráfica alternativa a la catastral que pretende inscribirse, la finca tiene una superficie de 803 metros cuadrados. – La finca registral 70.376 de Ferrol, colindante de la 18.567, consta en registro con una superficie de 9 áreas y 35 centiáreas, constando asimismo en Registro la referencia catastral 0760039NJ6106S0001AW. – La parcela catastral 0760039NJ6106S0001AW, correspondiente a la colindante 70.376, tiene una superficie gráfica de 762 metros cuadrados. Según la representación gráfica alternativa aportada, dicha parcela contaría con 737 metros cuadrados. 2. El artículo 199 regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a las mismas actuaciones de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. 3. 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 procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registradas 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. 4. En el presente caso resultan identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. Dudas que confirman los datos y documentos que obran en el expediente, resultando destacable el resultado de la comparación de las superficies registrales tanto de la finca a la que se refiere el expediente como de su colindante con sus correspondientes representaciones gráficas (tanto catastral como alternativa), según se ha expuesto en el fundamento primero de esta resolución, apreciándose indicios de que el aumento de superficie de una finca pudiera hacerse a costa o en detrimento de su colindante. A lo que cabe añadir la oposición de dos colindantes, que, a pesar de adolecer de una total falta de fundamentación, corrobora que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por la recurrente. La circunstancia de que el informe de validación aportado sea positivo no altera esta conclusión. Como ya señaló esta Dirección General en la Resolución de 6 de febrero de 2018, «la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador». Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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 este tipo de procedimientos: «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». Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria). 5. Por último procede analizar la solicitud de inscripción de la transmisión del dominio y de la declaración de obra nueva cuando hay un exceso de cabida declarado, y éste, en virtud de lo expuesto no puede ser registrado. Ciertamente, aunque no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impediría que se practicaran las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca a que se refiere la calificación impugnada, que se practicarían con la superficie que ya consta inscrita y, en cuanto a la declaración de obra nueva, siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita (cfr. Resoluciones de 19 de febrero de 2015). En el presente caso la superficie ocupada por la edificación (275 metros cuadrados) cabe físicamente dentro de la finca registral (682 metros cuadrados). Y la calificación no contiene ningún pronunciamiento acerca de que existan dudas sobre la ubicación de la edificación en la finca registral, atendiendo a sus coordenadas georreferenciadas, exigibles conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria. La nota del registrador solamente se refiere a la improcedencia de inscribir la rectificación de superficie de la finca. Por este motivo el recurso debe estimarse en cuanto a la posibilidad de inscribir la transmisión del dominio y la declaración de la obra nueva (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a la posibilidad de inscribir la transmisión

del dominio y la declaración de obra nueva y desestimarlos y confirmar la calificación impugnada, en cuanto a la rectificación de superficie de la finca, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 24 de octubre de 2019.-El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16843.pdf>

- R. 25-10-2019.- R.P. Santa María de Guía de Gran Canaria.- **MENCIÓN: ES MENCIÓN Y NO DEBE INSCRIBIRSE LA REFERENCIA A LA POSIBILIDAD DE CONSTRUIR UN COBERTIZO.** «El único defecto objeto del presente expediente consiste en determinar si es inscribible en el Registro de la Propiedad la manifestación siguiente, contenida en un testimonio de auto judicial firme por el que se declara el dominio sobre dos fincas: 'junto al lindero de M. puede construir un alpendar, junto al lindero, por debajo del otro alpendar'. La Dirección confirma el defecto, toda vez que la manifestación no forma parte de la descripción de una finca (art. 9.a LH); antes bien, constituiría una mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial a la que no se extiende a fe pública del Registro (art. 29 LH) y debería cancelarse (art. 98 LH). Obsérvese que la palabra «alpendar» no está en el DRAE; sí aparece «alpendre», equivalente a «cobertizo». Ver también las R. 28.10.2013 y R. 22.04.2019, que cita la Dirección. R. 25.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 25 de octubre 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 Santa María de Guía de Gran Canaria a inscribir un testimonio de auto judicial firme por el que se declara justificado el dominio de dos fincas en el que se hace mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial. En el recurso interpuesto por doña J. F. C. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don Francisco José Luis Rico Díaz, a inscribir un testimonio de auto judicial firme por el que se declara justificado el dominio de dos fincas en el que se hace mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial. Hechos I Mediante auto firme, dictado el día 3 de abril de 2019 por la juez de refuerzo del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Santa María de Guía de Gran Canaria, doña María del Carmen de León Jiménez, en el procedimiento número 177/2015, se declaraba justificado, a favor de doña J. F. C. P., el dominio de dos terrenos con carácter privativo. II Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la calificación del Testimonio Judicial del Auto que dicta la Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Santa María de Guía, doña María del Carmen de León Jiménez, el día tres de abril de dos mil diecinueve, procedimiento número 177/2015, firme y expedido por el letrado de la administración de Justicia don F. D. M. el día veinticinco de junio de dos mil diecinueve. Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 25/06/2019, bajo el asiento 756 del Diario 108, en unión de modelo 600 número 6000268085874 presentado en la Agencia Tributaria Canaria el 25 de junio de 2019, por el cual se declara justificado a favor de doña J. F. C. P. el dominio de: 1.-un trozo de terreno denominado (...), de 29 áreas y 34 centiáreas, en el pago de (...); 2.-y un trozo de terreno en el mismo pago y vecindad que el anterior, denominada (...) de 7 áreas y 64 centiáreas, con carácter privativo. De la calificación efectuada por el Registrador que suscribe, conforme a lo dispuesto en los arts. 18, 19 y 19 bis de la Ley hipotecaria, se suspende la inscripción del título que precede, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Primero.-No constan el estado civil de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción de dominio, doña J. F. C. P. Es preciso hacer constar si es soltera, casada, viuda, separada o divorciada y, de ser casado el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. Fundamentos de Derecho: artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Segundo.-Se suspende la expresión contenida en la descripción de la finca señalada con el número 1 del título precedente que dice "tiene derecho a la mitad del estanque el lindero es por la bomba del estanque, tiene servidumbre por junto al alpendar de su heremana [sic] M., para bajar a las playas, como uso y costumbre, y para tractor hacia carretera. Junto al lindero de M. puede construir un alpendar, junto al lindero, por debajo del otro alpendar", por tratarse una manifestación de derechos susceptibles de inscripción especial y separada que no puede surtir efecto frente a tercero mientras no se inscriba en la finca a la que gravan. Además, no consta en la descripción estanque alguno, ni alpendar, ni han sido formalmente declarados con todos los requisitos exigidos para ello. Fundamentos de Derecho: artículos 9, 13, 98, 20, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Rico Díaz registrador/a de Registro Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria a día quince de Julio del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, doña J. F. C. P. interpuso recurso el día 6 de agosto de 2019 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones: «(...) Que me ha sido notificada, con fecha 18.7.2019, resolución, con número de entrada 3925, del Registro de la Propiedad de Santa María de Guía denegando la inscripción del Auto de 3 de abril de 2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santa María de Guía en el Procedimiento de Expediente de dominio de reanudación del tracto n.º 177/2015, por el que se dispone declarar justificada la adquisición del dominio de las fincas descritas en el hecho primero de dicha resolución a favor de la recurrente y dentro del plazo establecido, vengo por el presente a interponer recurso potestativo ante la Dirección General de los Registros y el Notariado todo ello en base a los siguientes: Motivos. Único.-Objeto del recurso: La dicente está conforme con el defecto que consta en el apartado primero de la calificación, habiendo solicitado al Juzgado que proceda a la subsanación observada. También está de acuerdo con el hecho Segundo en relación la imposibilidad de inscribir los derechos de servidumbre a los que hace alusión sin que previamente se hayan inscrito los mismos, si bien no está de acuerdo, concretamente, con la denegación de la manifestación siguiente: "Junto al lindero de M. puede construir un alpendar, junto al lindero, por debajo del otro alpendar." Que dicha manifestación sí que forma parte de la descripción de la finca todo ello en virtud de los actos inscribibles de lo dispuesto en el art. 9.a) de la Ley Hipotecaria "descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, de los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie...", sin que conste fundamentación jurídica en la que se base la denegación de dicha manifestación. Por todo lo expuesto, Solicito: Que tenga por presentado este recurso, se sirva admitirlo, tenga a bien tener por presentado el mismo y previos los trámites oportunos se acceda a inscribir, previa subsanación del defecto observado en el Hecho Primero de dicha resolución, la manifestación que consta en el título

de propiedad con la siguiente dicción: “Junto al lindero de M. puede construir un alpendar, junto al lindero, por debajo del otro alpendar.”» IV El registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 29 y 98 de la Ley Hipotecaria; 7, 51, 188 y 353 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 28 de octubre de 2013, 27 de septiembre de 2016, 23 de noviembre de 2017 y 22 de abril de 2019. 1. El único defecto objeto del presente expediente consiste en determinar si es inscribible en el Registro de la Propiedad la manifestación siguiente, contenida en un testimonio de auto judicial firme por el que se declara el dominio sobre dos fincas: «Junto al lindero de M. puede construir un alpendar, junto al lindero, por debajo del otro alpendar». 2. El defecto ha de ser confirmado. La manifestación de que una persona pueda construir un alpendar no forma parte de la descripción de una finca –letra a) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria–, sino que constituye un derecho a edificar que, como tal, es susceptible de inscripción separada y especial, y cuya naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, así como su valor, cuando constare, han de reflejarse en el título por el que se pretenda la inscripción, conforme a la letra c) del citado artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Contrariamente a lo manifestado por la recurrente, sí existe fundamentación jurídica por la que manifestaciones como la que es objeto de este recurso, al no estar debidamente configuradas conforme al principio de especialidad que emana de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento de desarrollo, deben ser excluidas del contenido de los asientos registrales, disponiendo, entre otros, el artículo 29 de la Ley Hipotecaria que «la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial»; a lo que añade el artículo 98 del mismo cuerpo legal que «los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada y los legados no legitimarios que no hayan sido anotados preventivamente dentro del plazo legal no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada». Así, como ya declaró la Resolución de esta Dirección General de 28 de octubre de 2013, «queda claro pues que, a los efectos de la protección que dispensa el Registro de la Propiedad, la simple mención, indicación o reseña de derechos que, por su naturaleza, podrían ser inscritos separadamente no ha de tener trascendencia alguna; de ahí que disponga el artículo 98 de la misma Ley que las menciones no tendrán la consideración de gravámenes y serán canceladas por el registrador a instancia de parte interesada; cancelación que, a su vez, se encuentra enormemente facilitada por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, que, a los efectos del cumplimiento del principio de rogación, entiende prestada la conformidad del interesado cuando se solicita una certificación o cuando se presenta algún documento a inscripción sobre la finca registral en la que conste la mención, disponiendo al efecto que las menciones (además de los derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas) y cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y que “a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado”. La proscripción registral de las menciones está, por tanto, claramente asentada en la Ley». En este mismo sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 22 de abril de 2019, puso de manifiesto que «si no queda claramente constituido el derecho real de manera efectiva –sin perjuicio de que pueda someterse a condición o término–, con determinación de su contenido y extensión, estaremos ante una mera mención de un derecho que será susceptible de inscripción separada y especial en el Registro de la Propiedad cuando aquél se termine de configurar, procediendo entretanto su cancelación de oficio por el Registrador si indebidamente hubiera accedido al Registro (artículos 9 y 98 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario)». 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 octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16844.pdf>

- R. 25-10-2019.- R.P. Mancha Real.- **EXPROPIACIÓN FORZOSA: NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE LOS TITULARES DE DERECHOS REALES SOBRE LA FINCA EXPROPIADA. EXPROPIACIÓN FORZOSA: NECESIDAD DE REFERENCIA CATASTRAL Y CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARTE DE FINCA EXPROPIADA.** Se trata de un acta de ocupación y pago en expropiación forzosa autorizada por el Ayuntamiento en relación a parte de una finca ya inmatriculada en el Registro de la Propiedad; sobre la finca consta inscrita una hipoteca, cuyo titular consiente en la operación por medio de un certificado bancario del director de la caja titular. El registrador objeta en primer lugar que la certificación bancaria necesita legitimación notarial que acredite la autenticidad de la firma; y en segundo, falta de aportación de una representación gráfica de la porción de la parcela expropiada. En cuanto a lo primero, dice la Dirección que el modo ordinario de acreditar la intervención del titular de la hipoteca que debe extinguirse por la expropiación sería la propia acta de ocupación y pago en la que conste, bajo la responsabilidad del secretario o del fedatario administrativo que ostente la fe pública en cada caso, la debida participación de los eventuales interesados o afectados; pero, a falta de esa constancia, «debería probarse la adecuada intervención del titular registral por medio de documento público, ya sea notarial, judicial o administrativo» (ver art. 34 RH); lo que «no impide que el documento privado en que se apoya la emisión de voluntad cumpla con determinados requisitos mínimos que acrediten la autenticidad de la autoría de su firmante, como ocurre con la legitimación notarial de la firma del suscriptor del documento, tal y como se recoge en el art. 256 RN». En cuanto a la exigencia de la base gráfica de la porción de finca objeto de expropiación, se reitera lo dicho en la Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015 para los expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de bienes inmuebles, que «los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones». Ver también R. 04.10.2019, sobre la purga de derechos posteriores a la nota de expedición de certificación para la expropiación y los problemas para que el expropiante adquiera la finca libre de cargas (art. 8 L.

16.12.1954, de Expropiación Forzosa). R. 25.10.2019 (Ayuntamiento de Torres contra Registro de la Propiedad de Mancha Real) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 25 de octubre 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 Mancha Real, por la que se suspende la inscripción de un acta de ocupación y pago derivada de un procedimiento administrativo de expropiación forzosa. En el recurso interpuesto por don Roberto Moreno Jiménez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torres, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mancha Real, don José Antonio Jiménez Rubio, por la que se suspende la inscripción de un acta de ocupación y pago derivada de un procedimiento administrativo de expropiación forzosa. Hechos I Mediante certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento de Torres del acta de ocupación y pago, el día 20 de marzo de 2019 se procedió a la expropiación de parte de una finca ya inmatriculada en el Registro de la Propiedad de Mancha Real, la cual constaba gravada con derecho real de hipoteca, cuyo titular consentía por medio de instancia privada sin firma legitimada ante notario. II Presentada dicha certificación del acta de ocupación y pago en el Registro de la Propiedad de Mancha Real, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador que suscribe, previa calificación de certificación de acta de pago y ocupación de finca expedida por don F. L. R., Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Torres, firmada electrónicamente el día 20 de Marzo de 2.019 para la expropiación de una superficie de trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados en la finca registral 6.176 de Torres que se corresponden con el espacio marcado en el P.G.O.U. de Torres como ampliación del Vial Carretera de (...) y que causó el asiento de presentación 57 del Diario 140, entrada 510/2.019 presentado por el Ayuntamiento de Torres, se suspende la inscripción del mismo por los siguientes defectos: 1.º En cuanto al primer motivo de suspensión se presenta certificación suscrita por don V. R. M., como Director de la Caja Rural de Jaén, Barcelona y Madrid, Sociedad Cooperativa de Crédito, de fecha 29 de Mayo de 2.019 por la que se presta consentimiento a la expropiación realizada, siendo necesario que su firma sea legitimada notarialmente. 2.º Se acompaña C.D. con un archivo GML. Ilegible. Es necesario presentar base gráfica catastral o alternativa acompañada de su correspondiente informe de validación catastral. Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos 9, y 199 de la Ley Hipotecaria y el artículo 32 de su Reglamento. Calificación: Se suspende la inscripción de inmatriculación de trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados a favor del Ayuntamiento de Torres a causa de expropiación forzosa por razón de urbanismo, tramitado mediante la aplicación del procedimiento de tasación conjunta, dimanante del expediente 233/2018, por los hechos y fundamentos de derecho antes indicados. Practicada la notificación de la calificación de conformidad con el artículo 322 y 323, de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación. Contra esta nota de calificación cabe (...) Mancha Real, 7 de Junio de 2.019. El Registrador (firma ilegible) Fdo. José Antonio Jiménez Rubio.» III Contra la anterior nota de calificación, don Roberto Moreno Jiménez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torres, interpuso recurso el día 1 de agosto del año 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «Primero. En lo que se refiere a que es necesario sea legitimada notarialmente la firma del Sr. don V. R. M., como Director de Caja Rural, no existe fundamento legal para tal exigencia, siendo esa la causa por la que no se indica por el Sr. Registrador de la Propiedad, para tal requerimiento. En todo caso, (...) la entidad financiera Caja Rural ha sido parte interesada durante toda la tramitación del expediente de expropiación forzosa tramitado bajo el número 233/2018 y como tal, ha ido recibiendo las pertinentes notificaciones. Entendemos que, carece de fundamento el suspender la inscripción solicitada por este argumento, máxime cuando, ante la petición inicial se aporta al Sr. Registrador de la Propiedad de Mancha el escrito de conformidad de Caja Rural. Segundo. En lo que se refiere a que es necesario presentar base gráfica catastral o alternativa acompañada de su correspondiente informe de validación catastral, ya se indicó al Sr. Registrador la causa por la que no se acompaña el mentado informe y es que la superficie expropiada se encuentra catastralmente incluida en la superficie del vial existente, por lo que no ha sido posible realizar validación gráfica alternativa. (En otras palabras, la porción de suelo expropiada (es decir los 364 m2) ya se encontraban catastralmente dentro del vial al que pertenecen, sin que sea necesario ninguna alteración catastral.» IV El registrador suscribió informe el día 14 de agosto de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 y 33 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9, 10, 18, 20, 38, 82, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 4, 7, 8 y 53 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa; 32, 45 y siguientes, 51, 99 y 175 del Reglamento Hipotecario; 256 del Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado; 22 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 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 17 de octubre de 2005, 19 de abril de 2010, 8 de octubre de 2012, 17 de noviembre de 2015, 19 de julio y 10 de octubre de 2018 y 13 de febrero y 11 de abril de 2019. 1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posible inscripción del acta de ocupación y pago expedida en el ámbito de una expropiación forzosa autorizada por el Ayuntamiento de Torres, en relación a parte de una finca ya inmatriculada en el Registro de la Propiedad. Sobre dicha finca consta inscrita con anterioridad un derecho real de hipoteca, cuyo titular consiente en la operación por medio de un certificado bancario privado. No consta nota a la margen de la finca, reveladora de la eventual existencia de un procedimiento administrativo de expropiación forzosa. Considera el registrador que el título presentado adolece de dos defectos que impiden su inscripción: por un lado, que la certificación privada emitida por el banco debe ser objeto de legitimación notarial en cuanto a su firma a los efectos de acreditar la autenticidad de su autoría, como modo de justificar su intervención en el procedimiento; y, por otro, la falta de aportación de una representación gráfica de la porción de la parcela expropiada que ahora se pretende inscribir en folio propio e independiente, como una finca registral nueva, tras una segregación implícita. El recurrente solicita que se lleve a cabo la debida inmatriculación de la porción segregada y expropiada, considerando suficiente la aportación del documento expedido por la entidad acreedora, así como el efectivo cumplimiento de la aportación de base gráfica alternativa, alegando su innecesariedad al constar ya catastrada dicha porción dentro de otra parcela catastral. 2. Entrando a valorar el primero de los defectos señalados por el registrador en su nota de calificación, ha de partirse del principio básico registral de tracto sucesivo, y sus implicaciones en un caso como el que nos ocupa, es decir, un procedimiento de expropiación forzosa desarrollado por un Ayuntamiento por razón de urbanismo. El supuesto de hecho planteado y calificado negativamente concierne al titular de un derecho real de hipoteca, el cual –a tenor del acta de ocupación

y pago presentada y calificada– no ha comparecido o ha sido parte interesada en el expediente administrativo de expropiación por el que una parte de la finca inicialmente hipotecada va a ser desahucada del tráfico jurídico privado, pasando a formar parte del dominio público, libre de cargas. Ante esta circunstancia advertida en un primer momento por el registrador por cauces no formales ni fehacientes al presentante del documento, es objeto de aportación al procedimiento registral una certificación privada emitida –presuntamente– por la entidad acreedora, dando constancia de estar al corriente del procedimiento de expropiación y de sus consecuencias, ante lo cual ya es objeto de una calificación negativa formal en la que se solicita la adecuada legitimación de firmas por parte de un notario en relación al firmante de la certificación, como medio de acreditar la autoría del documento que justifique la participación más o menos directa, pero bastante, del titular del derecho de hipoteca en el proceso de expropiación, pero sin entrar a valorar la eventual suficiencia de su poder o legitimación para representar a la entidad afectada. Lo que por tanto subyace en el defecto alegado por el registrador es acreditar, de la forma adecuada y dentro de las circunstancias y condiciones señaladas en la nota de calificación, la intervención del titular registral de un derecho que se ve afectado por el expediente administrativo de expropiación. Dentro de los términos ya expuestos, debe recordarse que el principio de tracto sucesivo plasmado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, corolario de la tutela judicial efectiva proclamada en el artículo 24 de nuestra Constitución, recoge la preceptiva intervención del titular registral para la transmisión, alteración o modificación de los derechos que el registro publica en su favor, ya sea de manera voluntaria compareciendo en un documento público, ya de manera forzosa en virtud de un pronunciamiento judicial o administrativo firme en un proceso dirigido contra él o sus herederos. El mencionado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, así señala que: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En el mismo sentido, y para el caso de los asientos de cancelación, el artículo 82 de la misma norma establece que «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos». Este mismo criterio es seguido en el ámbito de la inscripción de los actos administrativos derivados de actuaciones de expropiación forzosa, y así se recoge en el artículo 32 del Reglamento de ejecución de la Ley Hipotecaria, al establecer en las reglas de acceso de estos títulos al Registro que es preceptiva en todo caso, la debida intervención de los titulares de derechos inscritos y afectados por el procedimiento expropiatorio. En este sentido las reglas segunda y quinta del mencionado artículo 32 establecen: «Segunda.–Para que los títulos de expropiación puedan inscribirse, si se trata de fincas o derechos inscritos, el expediente deberá entenderse con el titular registral o quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial, sin perjuicio de la intervención de otros interesados, si los hubiere. Quinta (...) Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior a dicha nota deberá constar que los interesados han sido citados en forma legal y que concurrieron por sí o debidamente representados al pago, o que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo según los casos. En el título se determinarán los asientos que deban cancelarse y subsistir con referencia a los datos registrales». Una vez sentado este punto de partida, hay que recordar que, respecto al alcance de la calificación registral de documentos administrativos, esta Dirección General ha tenido oportunidad de pronunciarse en numerosas ocasiones –vid., por todas, las Resoluciones de 30 de noviembre de 2016 y 13 de febrero de 2019– analizando y matizando su extensión y alcance limitados. Ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, se había mantenido de forma reiterada la doctrina según la cual, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo respecto del judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos. 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, 38 y 39 de la actual Ley 39/2015 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 éste, así como la relación del mismo con el titular registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, dentro de los cuales se considera esencial el control del debido cumplimiento del principio de tracto sucesivo, que proscribía la alteración de los derechos amparados por los asientos del registro sin la intervención de su titular en el procedimiento administrativo de donde resulta el acto que sirve de título para la mutación jurídico-real. A la vista de los preceptos y consideraciones estudiados, es evidente que resulta precisa la intervención de los titulares de derechos inscritos sobre una finca que son objeto de cancelación o modificación, y que dicha intervención puede plasmarse bien de manera voluntaria bien de manera forzosa, por medio de un procedimiento judicial o administrativo seguido contra dicho titular registral o sus herederos, debiendo ser verificada y calificada dicha participación por el registrador. El modo de acreditar dicha intervención, caso de tratarse un proceso expropiatorio como ahora nos ocupa, será a través del propio título inscribible, es decir, el acta de ocupación y pago, la cual al relatar las incidencias del procedimiento en sí podrá justificar –bajo la responsabilidad del secretario o del fedatario administrativo que ostente la fe pública en cada caso– la debida participación de los eventuales interesados o afectados en el trámite expropiatorio, aunque sin perjuicio de poder justificar dichos extremos igualmente por medio de un documento auténtico autorizado a tal efecto. En este sentido, el propio reglamento hipotecario contiene la regla que define los documentos auténticos en su 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». Atendiendo al tenor literal del precepto, debería probarse la adecuada intervención del titular registral por medio de documento público, ya sea notarial, judicial o administrativo. El registrador solicita instancia privada expedida por el hipotético representante bancario para justificar su intervención a los efectos de permitir la modificación de sus derechos como titular registral. Esta circunstancia, no impide que el documento privado en que se apoya la emisión de voluntad cumpla con determinados requisitos mínimos que acrediten la autenticidad de la autoría de su firmante, como ocurre con la legitimación notarial de la firma del suscriptor del documento, tal y como se recoge en el artículo 256 del Reglamento Notarial: «La legitimación de firmas es un testimonio que acredita el hecho de que una firma ha sido puesta a presencia del notario, o el juicio de éste sobre su pertenencia a persona determinada. El notario no asumirá

responsabilidad por el contenido del documento cuyas firmas legitime». Como conclusión, el defecto debe ser mantenido. 3. En segundo lugar, debe estudiarse la exigencia de aportación de base gráfica de la porción de finca objeto de expropiación y, en su caso, el hipotético cumplimiento de dicho requisito en el caso planteado. Con carácter general, la descripción de las fincas como base del Registro, queda recogida en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, objeto de importante modificación por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Según el indicado precepto: «El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. 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 (...) 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». La posterior 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, en virtud de la cual se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, estableció igualmente la necesidad de aportar la representación gráfica indispensable en los casos de expropiación forzosa y de segregación: «Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes, así como en los supuestos del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución». Considera el registrador en su nota de calificación que, si bien se ha aportado un archivo en soporte informático con la teórica representación gráfica alternativa, dicho soporte no es legible por los equipos informáticos del Registro y dentro del ámbito exigible por la Resolución conjunta que se acaba de mencionar. Efectivamente, el apartado séptimo de la misma indica: «1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes: (...) b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda». Ante ello, alega el recurrente que en verdad ha sido imposible la configuración y obtención de la representación gráfica alternativa, pero que ello resulta innecesario por ya constar catastrada la porción de finca expropiada dentro de otra parcela, comprensiva de un vial de mayor extensión, y que por tanto no puede coincidir con la porción de terreno objeto de expropiación. Atendiendo a la clara exigencia impuesta en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, no se puede entender cumplida en el caso que nos ocupa, al no haberse aportado la representación gráfica catastral o alternativa coincidente con la porción objeto de segregación y expropiación en formato compatible con los sistemas informáticos que son exigibles en la oficina del Registro, y por ello el defecto debe ser igualmente mantenido. 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 octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16845.pdf>

- R. 25-10-2019.- R.P. A Coruña N° 6.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE SOBRE ELEMENTOS COMUNES NO REQUIERE CONSENTIMIENTO INDIVIDUAL DE LOS PROPIETARIOS.** En la escritura se constituye una servidumbre recíproca entre dos

edificios contiguos, que recae sobre el núcleo de comunicación vertical (portal de acceso, escaleras y ascensor), sobre el que se establecen unas «reglas de mancomunidad». El registrador entiende que ese acto exige «el consentimiento individualizado de todos y cada uno de los propietarios de conformidad con la regla general del art. 597.1 C.c.» y excede del ámbito del art. 17.2 LPH (de acuerdos de la junta). La Dirección vuelve a su clásica distinción entre «actos de la junta como órgano colectivo de la comunidad, adoptados por unanimidad de los propietarios en los términos previstos en el art. 17 LPH» y «actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el otorgamiento de escritura pública en la que los titulares registrales de distintos pisos presten su consentimiento»; en el caso concreto no se trata de un acto que por afectar a la totalidad del edificio afecte también a sus partes o elementos privativos (como pasaba en el caso de la R. 27.07.2018, de constitución de una hipoteca sobre la totalidad del edificio), «ya que la servidumbre recíproca constituida se proyecta única y exclusivamente sobre una parte delimitada de los elementos comunes (en concreto respecto del portal y del ascensor), sin extenderse a los elementos privativos»; ni se trata de «acuerdos que directa o indirectamente perjudiquen el derecho de alguno de los condueños al adecuado uso y disfrute de su propiedad; [...] ni se suprime o restringe derecho alguno atribuido en el título constitutivo a los propietarios; ni finalmente se hace inservible parte alguna del edificio para el uso y disfrute de ninguno de aquellos»; de manera que se trata de una decisión que entra dentro del ámbito de competencias propio de la junta de propietarios como acto colectivo de la misma, y no necesita el consentimiento individualizado de todos los copropietarios. R. 25.10.2019 (Notario José-Manuel Lois Puente contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 6) (BOE 22.11.2019).

Resolución de 25 de octubre 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 A Coruña n.º 6, por la que deniega la inscripción de una escritura pública de constitución de servidumbres recíprocas de mancomunidad para la instalación de ascensor en determinados edificios. En el recurso interpuesto por don José Manuel Lois Puente, notario de A Coruña, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de A Coruña número 6, don Luis López Iglesias, por la que deniega la inscripción de una escritura pública de constitución de servidumbres recíprocas de mancomunidad para la instalación de ascensor en determinados edificios. Hechos I Mediante escritura pública autorizada el día 19 de mayo de 2019 por el notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, con el número 749 de protocolo, se constituyeron servidumbres recíprocas de mancomunidad de portal, escaleras y ascensor de dos edificios y se establecen los estatutos de los elementos mancomunados. Los pactos contenidos en dicha escritura se correspondían con los acuerdos adoptados por la junta de propietarios de uno de los dos edificios citados, ubicado en la A Coruña, que respondían al siguiente tenor: «A) Mancomunidad de portal, escaleras y ascensor: constitución de servidumbres recíprocas. Ambas comunidades de propietarios deciden la interconexión de los portales y el núcleo de escaleras de ambas edificaciones, con el fin de servirse las viviendas a través de dichos elementos comunes y del ascensor a instalar en el edificio número diecinueve; todo ello, sin alterar la propiedad que sobre los mismos corresponda a cada edificio pero gravando con recíprocas servidumbres el núcleo de comunicaciones vertical de dichos edificios números 17 y 19 de la calle (...), es decir, portal de acceso, escaleras y ascensor, de tal modo que ambos utilizarán conjuntamente portal, escaleras y ascensor (...) Para ello se procederá a la realización de las obras necesarias para la instalación del ascensor y un solo número de escaleras para ambos edificios como así consta en la memoria explicativa del proyecto básico de ejecución redactado al efecto. B) Estatutos de los elementos mancomunados. Artículo 1.º Adopción de acuerdos. Las decisiones relativas al uso, mejora, mantenimiento y conservación de los elementos mancomunados serán adoptadas por los propietarios de la casa número 17 y por el presidente de la comunidad de propietarios de la casa número 19, siendo necesario que tales decisiones sean aprobadas previamente por la junta de la comunidad de esta última. En consecuencia, las decisiones tomadas por los propietarios de la casa número 17 y el presidente de la comunidad de la casa número 19, vincularán a esta última comunidad. En caso de discrepancia entre ambas casas, se someterá arbitraje del colegio oficial (...) Artículo 2.º Distribución y pago de los gastos. Los propietarios de ambos edificios acuerdan que contribuirán a los gastos que los elementos mancomunados originen, al cincuenta por ciento, en particular a todos los gastos de instalación del ascensor y comunicación de las escaleras y el portal que se originen como consecuencia del Proyecto Básico de Ejecución, así como los gastos relativos al uso, mejora, mantenimiento y conservación de los mismos». II Presentada el día 26 de junio de 2019 la citada escritura en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La copia fiel y primera de su matriz en soporte papel, expedida el veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, de la escritura pública autorizada el diez de mayo de dos mil diecinueve por el Notario de A Coruña Don José Manuel Lois Puente, protocolo 749, tuvo entrada presencialmente en este Registro siendo presentada a las diez horas y treinta minutos del veintiséis de junio de dos mil diecinueve causando el asiento cuatrocientos cincuenta y ocho del Libro Diario veinticinco. Dentro del plazo fijado por la normativa y en función del control de la legalidad que me atribuye la legislación hipotecaria de conformidad con los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes he resuelto, el diecisiete de julio de dos mil diecinueve, calificar negativamente la práctica de las operaciones registrales contenidas en el título, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: 1. No consta el consentimiento individualizado en la escritura pública de los propietarios de los distintos elementos que conforman el edificio número diecinueve de la Calle (...). En la presente escritura pública se constituyen –según el otorgan primero– servidumbres recíprocas sobre el núcleo de comunicaciones vertical de los edificios números 17 y 19 de la calle (...), es decir, portal de acceso, escaleras y ascensor regulando las relaciones que surgen entre ambos edificios con unas reglas de mancomunidad. Para dicha constitución, prestan su consentimiento los causahabientes de los titulares registrales de la finca 26497 –Edificio número 17 de la calle (...)- y el presidente, con cargo debidamente acreditado, de la comunidad de propietarios del edificio número 19 de la Calle (...)- fincas registrales del Registro n.º 2 de esta Capital: 28.326 –hoy 10210 de este Registro-, 28328, 28330 –hoy 21014 de este Registro-, 28332, 28334 y 28336. Ahora bien, debido a la naturaleza de las operaciones de la escritura, para la constitución de servidumbres que graven la finca matriz es preciso el consentimiento individualizado de todos y cada uno de los propietarios de conformidad con la regla general del párrafo primero del artículo 597 del Código Civil. Bien es cierto que esta servidumbre tiene por objeto la instalación de un ascensor que dará servicio a los dos edificios, a través del cual se eliminarán barreras arquitectónicas del edificio y de su contiguo y que conforme al artículo 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal señala que el acuerdo que tenga por objeto suprimir barreras arquitectónicas requerirá acuerdo con voto favorable de la mayoría de propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación y ello aunque implicase modificar el título constitutivo o los estatutos, quórums que sí se cumplen pues se aporta certificación del acuerdo de la comunidad de propietarios de veintiocho de febrero de dos mil diecinueve. Pero el problema se halla en la forma de suprimir las barreras arquitectónicas pues

las obras no se dan tan sólo dentro del edificio número 19 de la Calle (...), en cuyo caso no se plantearía ningún problema pues el acuerdo reúne los requisitos previstos por la Ley, sino a través de la concesión de una servidumbre, recíproca, a otro edificio lo cual implica la constitución de un gravamen sobre todo el inmueble que excede del ámbito de aplicación de dicho artículo que es regular la relaciones internas dentro de la comunidad de propietarios, no sus relaciones con terceros puesto que la misma se regirá por el consentimiento unánime de cada uno de los propietarios de conformidad con el apartado B) del artículo 3 de la citada Ley de Propiedad Horizontal y con el artículo 396 del Código Civil. Por su parte el Tribunal Supremo en sentencia de dieciséis de mayo de dos mil uno (ROJ: STS 3989/2001) señaló respecto a la constitución de una servidumbre de paso en favor de un elemento independiente de otra comunidad que es preciso "(...) el consentimiento unánime de los copropietarios para la alteración de los elementos comunes y la constitución de un gravamen como el que se pretende, la oposición del copropietario recurrente está amparada por los derechos que como perteneciente a la comunidad le reconoce la legislación reguladora de esa forma especial de copropiedad". En este sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de veintisiete de julio de dos mil dieciocho (BOE 4-8-2018) señaló que "(...) la limitación de las competencias de la junta hace que (...) queden excluidos de las mismas los actos que restrinjan o menoscaben el contenido esencial de la propiedad separada de un elemento privativo (como sería, por ejemplo, la constitución de una hipoteca sobre la totalidad del edificio) (...) la Ley sobre propiedad horizontal preserva los derechos individuales de los propietarios bajo la guía del citado principio general. De ahí que (...) se reconozca la impugnabilidad ante los tribunales de Justicia de los acuerdos, entre otros, que 'supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo (...) -cfr. artículo 18.1.c)-". Así la finalidad, necesaria en la actualidad, de suprimir las barreras arquitectónicas de un edificio y para el cual se modificó el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013 de veintiséis de junio reduciendo los quórum, se refiere a la relaciones de la comunidad de propietarios y no implica libertad absoluta para realizar cualquier acto por parte del presidente en base a la ejecución de dicho acuerdo, en este caso constituir una servidumbre en favor de otro edificio, pues ésta choca con el derecho de propiedad sobre la totalidad del edificio según el Régimen de propiedad horizontal. Nada impide que dicho acuerdo adoptado por la Junta, aun siendo todavía susceptible de recurso por parte de los disidentes, pueda ejecutarse pero para la inscripción de dicho acuerdo será preciso el cumplimiento de los requisitos exigidos para la constitución de los gravámenes con el consentimiento individualizado de cada uno de los titulares de la finca sobre la que se va a constituir el mismo. Como ejemplo cabe resaltar el caso hipotético en que las obras se realizasen dentro del propio inmueble y uno de los propietarios se viera obligado a ceder o constituir una servidumbre sobre una parte de su espacio privativo, independientemente de la validez del acuerdo comunitario y la vinculación si es firme del mismo para toda la comunidad, la realización de dicha cesión o constitución de servidumbre requeriría su consentimiento expreso. En el caso que alguno de los propietarios negare la prestación del consentimiento para el cumplimiento del acuerdo deberá acudir a lo dispuesto en el artículo 1098 del Código Civil. Podría, también, discutirse que dicho consentimiento unánime de los propietarios se realizase de forma colectiva a través del presidente de la comunidad en ejecución de un acuerdo unánime de la comunidad realizado de forma expresa o de forma tácita conforme al apartado 8 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, pero en este caso tampoco se da porque en la propia certificación del acuerdo consta la oposición de uno de los propietarios de la división horizontal, aunque en este caso se trata de un gravamen sobre todo el edificio que requerirá, como se ha dicho, que se preste consentimiento individualizado por cada uno de los propietarios en la escritura pública. Así, será preciso el consentimiento individualizado en escritura pública de todos y cada uno de los propietarios de los elementos independientes del edificio número diecinueve de la Calle (...). Por todo lo expuesto, procede suspender la práctica de las operaciones contenidas en este título en tanto no se subsane el defecto indicado. El asiento de presentación motivado por el presente documento queda prorrogado durante sesenta días hábiles contados a partir de la última notificación efectuada de la presente calificación. La presente calificación negativa es susceptible de (...). El título calificado ha sido acompañado, y se ha tenido en cuenta en esta calificación, de: a.-respecto de Don J. M. Q.: certificado de defunción expedido el quince de noviembre de dos mil dieciocho por el Registro Civil de A Coruña; certificado del Registro de Actos de Última Voluntad expedido el tres de diciembre de dos mil dieciocho; copia autentica en soporte papel, expedida el diecisiete de junio de dos mil diecinueve por el Notario de A Coruña Don Juan Manuel Cora Guerreiro, del testamento autorizado por el Notario de A Coruña Don Francisco Javier Sanz Valdés el quince de enero de mil novecientos setenta y cinco, protocolo 57; b.-respecto de Doña M. E. B. P.: certificado de defunción expedido el treinta de mayo de dos mil doce por el Registro Civil de A Coruña; certificado del Registro de Actos de Última Voluntad expedido treinta de mayo de dos mil doce; copia autentica en soporte papel, expedida el cuatro de junio de dos mil doce por el Notario de A Coruña Don Antonio Ramallal Núñez, del testamento autorizado por el Notario de A Coruña Don Francisco Javier Sanz Valdés el quince de enero de mil novecientos setenta y cinco, protocolo 57. Por último, no accederán al Registro las cláusulas, pactos y estipulaciones contenidas en esta escritura que carezcan de trascendencia real conforme a los artículos 2, 3, 28 y 98 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51.6 Reglamento Hipotecario, así como señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones como la de treinta de marzo de dos mil quince. Y para que conste así lo firmo, en A Coruña, a diecisiete de julio de dos mil diecinueve. Luis López Iglesias, registrador titular del Registro de la Propiedad de A Coruña Número Seis.» III Contra la anterior nota de calificación, don José Manuel Lois Puente, notario de A Coruña, interpuso recurso el día 22 de agosto de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Los hechos a tener en cuenta son los siguientes: El día y bajo el número indicados, autorizo escritura por la que el presidente de una comunidad de propietarios y los tres copropietarios de otro edificio, con el objeto de instalar un ascensor común a los dos, -única solución arquitectónica posible para tal objeto- mancomunan el núcleo de comunicación vertical de ambos edificios constituyen una servidumbre recíproca sobre tal núcleo. El acuerdo de la comunidad de propietarios del edificio en propiedad horizontal está adoptado por unanimidad de los asistentes a la junta, que representan el 78% de las cuotas de la comunidad, y se notifica al único propietario no asistente, el del bajo, que ni impugna el acuerdo, ni siquiera manifiesta su oposición al mismo, sino que, en relación con el acta de la junta, manifiesta no estar de acuerdo con ella, realizando una serie de consideraciones referidas a la redacción de los estatutos: pero en ningún caso oponiéndose a los acuerdos, ni impugnándolos. Por lo que su mera desconformidad con el acta, y su no compartir los términos en que los nuevos estatutos se redactan no es bastante para desvirtuar los acuerdos adoptados, incluso en el caso de que los mismos requirieran la unanimidad. Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad número seis de los de esta ciudad, su titular, don Luis López Iglesias, entiende que la constitución de servidumbre que grava la finca matriz exige "el consentimiento individualizado de todos y cada uno de los propietarios de conformidad con la regla general del párrafo primero del artículo 597 del Código Civil". Entiende don Luis que el acuerdo de la comunidad de propietarios sería bastante "pues el acuerdo reúne los

requisitos previstos por la Ley”, para adoptar las medidas que procedieran en el seno de tal comunidad; pero no para la constitución de una servidumbre recíproca a favor de otro edificio, pues ello “implica la constitución de un gravamen sobre el inmueble que excede del ámbito de aplicación de dicho artículo, que es regular las relaciones internas dentro de la comunidad de propietarios, no sus relaciones con terceros puesto que la misma se registrará por el consentimiento unánime de cada uno de los propietarios de conformidad con el apartado B) del artículo 3 de la citada Ley de Propiedad Horizontal y con el artículo 396 del Código Civil”. No compartimos tal calificación, por los siguientes fundamentos jurídicos: El Código Civil define la servidumbre (art. 530) diciendo que “La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño”. Es evidente que no puede haber servidumbre sobre cosa propia, pues el dueño se sirve de lo suyo por derecho de propiedad y no por otro de menor entidad. Luego, toda servidumbre implica, para existir, la constitución de un gravamen sobre un inmueble, a favor de otro perteneciente a distinto dueño. Esto es importante, porque evidencia que la comunidad de propietarios no puede establecer servidumbre sobre cosas comunes a favor de la propia comunidad ya que de las cosas comunes se sirve ex iure dominio; y no ex iure servitutis. Luego, si puede establecer servidumbres, es siempre o bien a favor de un tercero, o bien sobre bienes de un tercero a favor propio. Y esto lo decimos porque el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal proclama, al enumerar las obligaciones de cada propietario la de: “c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados”. Es decir, que aún respecto a los elementos privativos, cada propietario está obligado a soportar las servidumbres, los gravámenes establecidos a favor de otro predio, que sean imprescindibles para la creación de los servicios comunes acordados conforme a lo establecido en la Ley. Y ésta no distingue que tales servidumbres aprovechen únicamente al propio inmueble o a otros. Donde la ley no distingue, no es quien el intérprete para distinguir. La norma no establece que la servidumbre que el propietario está obligado a soportar lo sea únicamente a favor de la propia comunidad: sino que su razón de ser, su causa jurídica, lo que determina su especialidad, es que sea requerida para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes, acordadas conforme a lo establecido en la ley de propiedad horizontal. Es decir, lo determinante de la imposición de servidumbre es posibilitar la instalación del servicio común. Cosa que ocurre en el presente caso, aunque tal servicio común, el ascensor, beneficie también a otra comunidad de propietarios. Con la peculiaridad, además, en nuestro caso, de que la servidumbre no se establece sobre un elemento privativo (cosa que también sería admisible, como estamos defendiendo): sino sobre un elemento común. Y si la ley permite gravar elementos privativos, para la instalación de servicios comunes; con mucha más razón, permitirá gravar elementos comunes. El argumento “a maiore” debe llevarnos a entender que si la comunidad puede lo más (imponer a un propietario una servidumbre sobre su propiedad exclusiva, a favor de todos, para la instalación de servicios comunes), debe poder lo menos: establecerla directamente sobre elementos comunes, para posibilitar tales servicios, cuando de otro modo no pueden establecerse. Que la voluntad del legislador es posibilitar al máximo la accesibilidad, y favorecer la instalación de ascensores en los inmuebles en que no existen, no parece exigir mayores pruebas. Basta con analizar la evolución legislativa que ha ido atenuando las mayorías precisas para adoptar los acuerdos en tal sentido. En una sociedad envejecida, en que la población de edad es cada vez mayor, el que pueda instalarse un ascensor es un derecho esencial, un derecho acorde con la dignidad de la persona. Los notarios somos conscientes, por vivirlo en la realidad diaria, que existen personas mayores o enfermas que son “prisioneras” de sus viviendas, de las que no pueden salir –y por ello tenemos que asistirles en sus domicilios–, al no disponer de un ascensor y tener que bajar –y todavía peor, subir– un montón de escaleras. Por ello, la jurisprudencia primero, y el legislador después, han ido atenuando los requisitos inicialmente exigidos, pasando de la unanimidad –Ley del 60–, a la mayoría de los tres quintos (Ley del 90), y por último a la actual mayoría simple. Una sentencia pionera en este camino, fue la dictada por el TS el 13 de julio de 1994, confirmada por otra de 5 de julio de 1995, en que frente a la exigencia legal de unanimidad para modificar los elementos comunes, aceptó el acuerdo mayoritario, para la instalación de un ascensor, cuando tal acuerdo no perjudicaba a los propietarios disidentes. Es evidente que el legislador ha querido dulcificar al máximo los trámites para suprimir las barreras arquitectónicas y para instalar el elevador. De ahí las diferentes reformas legislativas. En sede jurisprudencial son especialmente relevantes a este respecto dos sentencias, entre otras muchas que podrían citarse. La 732/2011, de 10 de octubre de 2011, en la que fue ponente el actual magistrado del Tribunal Constitucional, don Juan Antonio Xiol Ríos, proclama, con valor de doctrina legal, y por tanto de fuente complementaria del Derecho (art. 1.6 Cc.), que “se fija como doctrina jurisprudencial que la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado, y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo”. Luego, si aun cuando afecte a su propio elemento privativo, no resulta preciso el consentimiento del copropietario directamente concernido o perjudicado, para la constitución de servidumbre; mucho menos se requerirá tal consentimiento cuando la servidumbre afecte a un elemento común y no a uno privativo. La tesis defendida por el Registrador, dicho con todo el cariño y respeto que le profesó, conduciría a atribuir a todo copropietario un derecho de veto, pues sin su acuerdo la comunidad no podría instalar el ascensor. Rectius: Podría instalarlo (pues la propia calificación entiende que el acuerdo puede ejecutarse), pero no inscribirse el acuerdo y la consiguiente modificación del título, con evidente desintonía entre la realidad y el Registro. La calificación lo sostiene paladinamente al aludir al caso hipotético “en que las obras se realizasen dentro del propio inmueble y uno de los propietarios se viera obligado a ceder o constituir una servidumbre sobre una parte de su espacio privativo, independientemente de la validez del acuerdo comunitario y la vinculación si es firme del mismo para toda la comunidad, la realización de dicha cesión o constitución de servidumbre requeriría su consentimiento expreso”. Pues bien, como acabamos de evidenciar con la doctrina jurisprudencial citada, no hay tal cosa. No resulta preceptivo, ni siquiera en el caso hipotético citado por el registrador, tal consentimiento expreso. El acuerdo adoptado por la mayoría legalmente exigible se impone al propietario disidente, sin su consentimiento. Lo quiera o no. Así lo proclama con valor de fuente complementaria del Derecho, la sentencia citada, que ha sido confirmada por otras posteriores y aplicada por cientos de sentencias de Audiencias Provinciales. Mucho menos será preciso tal consentimiento en casos como el nuestro, en que la servidumbre únicamente afecta a elementos comunes, de los que la junta de propietarios puede libremente disponer para realizar en ellos las obras o constituir las servidumbres que exija la instalación de los servicios precisos para la accesibilidad universal, o, en nuestro caso, instalación de un ascensor. No podemos compartir la idea de que se puede

adoptar el acuerdo, que se puede realizar la obra, que se puede instalar el ascensor; y, sin embargo, que tal acuerdo no puede inscribirse. Quien puede lo más (adoptar el acuerdo), tiene que poder lo menos (obtener su reflejo librario). Lo contrario haría de los asientos registrales en cuando a su práctica, un obstáculo insalvable; y en cuanto a la publicidad de ellos derivada, una especie de engañosos, pues generaría una discordancia entre lo que el Registro publica y la realidad. Que quien puede lo más (adoptar el acuerdo y ejecutarlo), tiene que poder lo menos (lograr su constatación registral), resulta del sentido común y de la propia jurisprudencia rectamente entendida. En efecto, el Tribunal Supremo, en su sentencia 804/2011, de siete de noviembre de 2011, (de la que también fue ponente el Sr. Xiol), en dice literalmente: “En definitiva, para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor, aunque impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo”. En suma, aplicando esta doctrina, no ofrece dudas que para la adopción del acuerdo de mancomunar el núcleo de comunicación vertical del inmueble, y constituir la servidumbre recíproca de utilización con el edificio colindante, único modo posible de que ambos dispongan de ascensor, basta la mayoría simple. Y, en nuestro caso, como hemos recalado desde el principio, no sólo se adopta por mayoría simple, sino que se hace con la casi-unanimidad tacita de que hablaba Manuel de la Cámara, pues el único vecino ausente de la junta, no sólo no ha impugnado el acuerdo, sino que realmente, por las propias alegaciones que hace frente al acta, evidencia que lo acepta en lo que tiene de esencial: la constitución de la mancomunidad para la instalación del ascensor. La cita que el registrador hace de la Rs. de 27/07/2018, no nos parece aplicable al caso. En primer lugar, porque lo que se discutía en ella era la privación a los propietarios de la posibilidad de dedicar sus elementos privativos al uso lícito que permitiera la ley. Tenían ese derecho y el acuerdo comunitario pretendía limitarlo. La DG, con toda coherencia, mantiene la necesidad del consentimiento de los copropietarios cuando la decisión adoptada afecta al contenido esencial de su derecho de propiedad. Pero eso no ocurre en el presente caso. La propiedad del bajo no resulta afectada por el acuerdo. Al condómino ausente no se le quita nada, no se merma en aspecto alguno su derecho de propiedad. No creemos que pueda mantenerse que la constitución de una mancomunidad de utilización de unas escaleras y un ascensor, que beneficia a todos los copropietarios, pues les permite acceder con comodidad a los pisos altos, “atente al contenido esencial” del derecho de propiedad. Ni siquiera aunque tuviéramos en mente no la propiedad actual del bajo, sino proyectándola como propiedad del hipotético solar para el caso de destrucción del edificio. Pues, en tal supuesto, al no existir el núcleo de comunicación vertical, se extinguiría ex lege (art. 546.3.º C.c.) la servidumbre constituida, por lo que ni aún en tal supuesto, es decir, el de referir la servidumbre al hipotético solar, habría merma en el contenido esencial de la propiedad. Tampoco nos parece convincente el argumento de que la posibilidad de constituir servidumbre se plantee únicamente en sede el propio edificio. La S. de la Audiencia Provincial de Madrid –sección 20.ª–, 68/2014, de 5 de febrero de 2014, contempla un caso que, sin equivaler al nuestro, tiene con él analogías importantes: Una comunidad de propietarios pretende instalar un ascensor en el jardín mancomunado perteneciente a tres copropiedades horizontales diferentes. Una de esas copropietarias se opone a la constitución de servidumbre sobre tal jardín común. El Juzgado de primera instancia estima la demanda y acepta que la demandante pueda tirar una pared de ladrillo adosada a su fachada lateral, e instalar en los jardines comunitarios, un ascensor para servicio de su propia finca. La Audiencia confirma la sentencia, al indicar que “sin negar los inconvenientes relacionados por la apelante que conlleva la instalación del ascensor, que precisamente la causa de la indemnización concedida, los mismos ceden ante el interés superior que implica eliminar barreras arquitectónicas en un edificio ocupado por personas de avanzada edad, algunas mayores de 70 años, y que, por su antigüedad, no disponen de tal elemento, al igual que sucede con otros tantos edificios de la zona, lo que contribuirá notablemente a mejorar la habitabilidad y calidad de vida de sus habitantes en igual medida que mejoraría en el edificio de la comunidad demandada si algún día esa comunidad también decidiese instalar un ascensor”. En sentido similar, favorable a la constitución de una servidumbre entre dos comunidades de propietarios para la instalación de ascensor, en finca privativa, se pronuncia igualmente la S. de la Audiencia Provincial de Madrid. Sección 13.ª, 292/2015, de 14 de septiembre de 2015. En definitiva, entendemos: A) Que el acuerdo está adoptado por unanimidad (pues no ha habido auténtica oposición al mismo), por lo que concurren todos los consentimientos exigidos y es por tanto inscribible. R) Que aun sosteniendo que está adoptado por mayoría, seguiría siendo válido e inscribible, pues la constitución de servidumbre para la instalación del ascensor, y el acuerdo en tal sentido, por imperativo de la propia ley y de la doctrina legal que la desarrolla (sentencias citadas), requiere mayoría simple; y la ejecución de los acuerdos de la junta, válidamente adoptados, corresponde al Presidente, que es su representante legal, no siendo precisa la asistencia y otorgamiento de los condueños (art. 13.3 de LPH). Por todo lo expuesto, solicitamos se revoque la nota de calificación y se ordene la inscripción de la escritura objeto del recurso.» IV El registrador de la Propiedad emitió informe el día 28 de agosto de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 396 del Código Civil; 1 y 20 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 5, 10, 14, 17 y 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2006, 16 de julio de 2009, 9 de octubre de 2010 y 13 de mayo de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1973, 7 de enero de 1994, 23 de mayo y 23 de junio de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo y 4 de noviembre de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 30 de noviembre y 13 de diciembre de 2006, 19 de abril de 2007, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril, 1 de julio y 4 de octubre de 2013, 21 de enero y 24 de abril de 2014, 26 de febrero de 2015, 19 y 22 de abril, 5 de julio y 7 de noviembre de 2016, 29 de marzo de 2017 y 17 de enero y 27 de julio de 2018. 1. El presidente de una comunidad de propietarios de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal y los tres copropietarios de otro edificio colindante, con el objeto de instalar un ascensor común a los dos, constituyen una servidumbre recíproca entre ambos edificios recayente sobre el núcleo de comunicación vertical de ambos (es decir, sobre el portal de acceso, escaleras y ascensor), regulando las relaciones que surgen entre ambos edificios mediante la fijación de unas reglas de «mancomunidad» de los citados elementos, incluyendo normas sobre su uso, mejora, mantenimiento, conservación y sobre distribución de gastos, en los concretos términos literales que han sido transcritos en los antecedentes de hecho de la presente Resolución. El acuerdo de la comunidad de propietarios del edificio en propiedad horizontal fue adoptado por unanimidad de los asistentes a la junta, que representaban el 78% de las cuotas de la comunidad, notificándose el acuerdo al único propietario no asistente, el del bajo, quien sin impugnar el acuerdo ni formular una expresa oposición al mismo, sí opone reparos a la redacción del acta de la citada junta y a la nueva redacción de los estatutos que se refleja en la misma. El registrador suspende la inscripción al entender que la constitución de la servidumbre que grava la finca matriz dividida horizontalmente exige «el consentimiento individualizado de todos y cada uno de los propietarios de conformidad con la regla general del párrafo primero del artículo 597 del Código Civil». Añade que si bien el citado

acuerdo de la comunidad de propietarios sería bastante para adoptar las medidas que procedieran en el seno de tal comunidad, no lo es para la constitución de una servidumbre recíproca a favor de otro edificio, pues, a su juicio, ello implica la constitución de un gravamen sobre el inmueble que excede del ámbito de aplicación del artículo 17.2 de la Ley sobre propiedad horizontal, que es regular las relaciones internas dentro de la comunidad de propietarios, no sus relaciones con terceros, entendiéndose que dichas relaciones se deben regir por el criterio del consentimiento unánime de cada uno de los propietarios de conformidad con el artículo 396 del Código Civil. El notario recurrente se opone en los términos que se han consignado por extenso en los antecedentes de hecho de la presente. 2. Debemos comenzar recordando que, como ha declarado en reiteradas ocasiones esta Dirección General (vid. «Vistos»), el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja, entre cuyas características más destacadas se encuentran: Por una parte, la atribución a cada piso o local de «una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo», de suerte que dicha cuota «servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad» (artículo 3, párrafo segundo, de la Ley sobre propiedad horizontal); y, por otro lado, la inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre «las partes en copropiedad» o elementos comunes, «que sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable» (artículo 396, párrafo segundo, del Código Civil). La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominan sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973). Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los 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), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la regla séptima del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual –cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003–, salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17). Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, la última por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces. Así, la Exposición de Motivos de la Ley 8/2013 recoge las finalidades que persiguió la modificación de la Ley sobre propiedad horizontal, y en concreto en cuanto al régimen de mayorías señala que «la disposición final primera contiene modificaciones sobre la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir». Atendiendo a esta finalidad se reformó el artículo 17 de la citada Ley sobre propiedad horizontal, en el que se recogen las reglas a las que se han de someter los acuerdos de la junta de propietarios. Pues bien, en las cinco primeras reglas se regulan detenidamente unas mayorías especiales para ciertos acuerdos cuya sensibilidad social o necesidad para el cumplimiento de ciertos objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética y favorecimiento de la accesibilidad han determinado que sean objeto de una regulación específica. En concreto, por lo que a este expediente, interesa destacar que la citada Ley 8/2013 dio nueva redacción al artículo 17.2 de la Ley sobre propiedad horizontal reduciendo la mayoría necesaria para la adopción de acuerdos relativos al establecimiento de los servicios de ascensor, en los siguientes términos: «Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación». Por tanto, no resulta aplicable en este caso la regla general de la unanimidad para los acuerdos que implican una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto), lo que hace innecesario examinar en el presente caso si las reservas formuladas por el único copropietario no asistente a la junta respecto de la nueva redacción de los estatutos que figura en el acta de la junta deben considerarse como una oposición formal o voto disidente, pues en todo caso, incluso aunque así fuera, se cumple con la exigencia legal del régimen de mayorías impuesto para los acuerdos relativos al establecimiento del servicio de ascensor prevista en la regla segunda del referido artículo 17. 3. Ahora bien, con carácter de cuestión previa es preciso determinar si un acuerdo como el debatido en el presente recurso entra o no en el ámbito de competencias propio de la junta como acto colectivo de la misma, extremo que niega la calificación recurrida. Para dirimir esta cuestión cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 19 de abril de 2007, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 24 de abril de 2014, 26 de febrero de 2015, 29 de marzo de 2017 y 27 de julio de 2018), en materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad

horizontal–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes (categoría en la que la calificación recurrida subsume el acuerdo ahora debatido), el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. artículo 17, regla octava, de la Ley sobre propiedad horizontal), o la mayoría simple a la que se refiere el artículo 17, regla segunda, de la citada ley, siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales. Aceptada la citada doctrina por la que se distingue entre aquellas situaciones en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho, de aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad, la cuestión se reduce a determinar si se trata de uno u otro supuesto. En el primer caso las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo imponen la acreditación de que el titular registral de los elementos afectados ha prestado su consentimiento en la forma determinada por la ley, mientras que en el segundo es suficiente acreditar que se ha alcanzado el acuerdo colectivo exigido por la legislación reguladora de la propiedad horizontal. Siguiendo esta doctrina, este Centro Directivo ha tenido la oportunidad de decidir que, en determinados casos, la modificación del título constitutivo de que se trataba consistía en actos de la junta como órgano colectivo de la comunidad, adoptados por unanimidad de los propietarios en los términos previstos en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que no requieren la prestación de consentimiento individualizado de los titulares registrales (así, la desafectación de determinados elementos comunes y ulterior venta de los mismos –Resoluciones de 4 de marzo de 2004, 23 de marzo de 2005 y 30 de noviembre de 2006–; la vinculación «ob rem» de los trasteros a las viviendas, como anejos –Resolución de 31 de marzo de 2005–; o determinada modificación de los estatutos –Resoluciones de 5 de julio de 2005 y 29 de mayo de 2019, esta última en cuanto a la modificación de la participación en los gastos correspondiente a un local comercial–). En cambio, ha considerado que la especificación del trastero que corresponde a cada uno de los pisos expresados, en determinadas circunstancias, se trata de un acto que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requiere el otorgamiento de escritura pública en la que los titulares registrales de distintos pisos presten su consentimiento y declaren la superficie y demás elementos identificadores de sus respectivos anejos (Resolución de 12 de diciembre de 2002); asimismo ha concluido que la conversión de un elemento privativo en común es un acto dispositivo que requiere el otorgamiento singular de los titulares registrales del mismo y de sus cónyuges –en régimen de gananciales– en la correspondiente escritura de modificación del título constitutivo (Resoluciones de 23 de junio de 2001 y 29 de marzo de 2017). En el mismo sentido, y más recientemente, esta Dirección General ha considerado que la modificación del título constitutivo en sentido de que el uso exclusivo que corresponde a un elemento privativo sobre la azotea, pasando tal uso a ser común de todos los propietarios, requiere del consentimiento individual del titular de aquél elemento (Resolución de 17 de enero de 2018); requerimiento que igualmente ha afirmado respecto de la modificación de los estatutos en el sentido de restringir los usos que pueda desarrollar en su propiedad el titular de los locales comerciales (Resolución de 27 de julio de 2018). 4. En el supuesto de hecho del presente expediente el registrador entiende que se requiere asimismo el consentimiento individualizado de todos los propietarios del inmueble, de modo que no podrá inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por quienes, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. artículo 17, regla octava, de la Ley sobre propiedad horizontal) –ni la mayoría simplificada del artículo 17, regla segunda–. La calificación recurrida invoca en apoyo de su tesis la reciente Resolución de 17 de enero de 2018, en la que se destacaba la observación de que en la regulación legal de esta materia se aprecia que subyace en la misma, como principio general, la idea de que la limitación de las competencias de la junta hace que no sólo queden excluidos de las mismas los actos que restrinjan o menoscaben el contenido esencial de la propiedad separada de un elemento privativo (citando el ejemplo concreto de la constitución de una hipoteca sobre la totalidad del edificio), sino también la realización de aquellos actos que aunque tengan por objeto exclusivo los elementos comunes no entren dentro de la gestión comunitaria, como serían todos aquellos que, directa o indirectamente, perjudiquen el derecho de alguno de los condueños al adecuado uso y disfrute de su propiedad o de los derechos que le sean atribuidos en el título constitutivo. Un caso extremo sería el de la donación, previa su desafectación, a un tercero o a cualquiera de los comuneros de un elemento común del inmueble. Pero, sin llegar a tanto, la Ley sobre propiedad horizontal preserva los derechos individuales de los propietarios bajo la guía del citado principio general. De ahí que se establezca expresamente que «no podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso» –cfr. artículo 17.4 último párrafo–, o que se reconozca la impugnabilidad ante los tribunales de Justicia de los acuerdos, entre otros, que «supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo (...)» –cfr. artículo 18.1.c)–. Ahora bien, lo que sucede es que en el presente caso no resulta aplicable o extrapolable dicha doctrina pues ni estamos en presencia de un acto que por afectar a la totalidad del edificio afecte también a sus partes o elementos privativos (como sucedería en el ejemplo invocado por la citada Resolución de 27 de julio de 2018 de constitución de una hipoteca sobre la totalidad del edificio), ya que la servidumbre recíproca constituida se proyecta única y exclusivamente sobre una parte delimitada de los elementos comunes (en concreto respecto del portal y del ascensor), sin extenderse a los elementos privativos; ni estamos tampoco en presencia de acuerdos que directa o indirectamente perjudiquen el derecho de alguno de los condueños al adecuado uso y disfrute de su propiedad (pues la propiedad separada de los elementos privativos no queda afectada en forma alguna por la servidumbre constituida); ni se suprime o restringe derecho alguno atribuido en el título constitutivo a los propietarios; ni finalmente se hace inservible parte alguna del edificio para el uso y disfrute de ninguno de aquellos, sino que, antes al contrario, se amplían las posibilidades de dicho uso y disfrute al mejorarse las condiciones de accesibilidad del inmueble mediante la instalación de un servicio de ascensor. 5. Esta conclusión aparece también avalada por la doctrina jurisprudencial sentada por el Tribunal Supremo en esta específica materia. La cuestión se planteó frontalmente en el recurso de casación resuelto por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, número 732/2011, de 10 de octubre, cuyo interés casacional venía motivado por la existencia de jurisprudencia

contradictoria de las Audiencias Provinciales (vid. artículo 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y en el que se discutía precisamente la posibilidad de constituir una servidumbre amparada en el artículo 9.1.c) de la Ley sobre propiedad horizontal (que obliga a cada propietario a «consentir en su vivienda o local (...) las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley (...)»), sin carácter expropiatorio, siempre que el gravamen que supone la constitución de la servidumbre «no llegue al extremo de conllevar un menoscabo que inutilice total o parcialmente el elemento privativo», fijando la citada Sentencia la siguiente doctrina jurisprudencial: «la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado, y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo». No hay ninguna duda (y en todo caso no se invoca en la calificación recurrida ni hay elemento alguno en el expediente que permita sostenerla) de que esta última condición –ausencia de pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo– se cumple en el presente caso, pues la servidumbre recae exclusivamente sobre los elementos comunes indicados, sin afectar en ningún caso al espacio ocupado por los elementos privativos del inmueble. Y el mismo régimen de mayorías previsto en el artículo 17.2 de la Ley sobre propiedad horizontal se aplica, según afirmó la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, número 804/2011, de 7 de noviembre, para la adopción de aquellos acuerdos que se deriven necesariamente de la instalación del ascensor, incluido el resarcimiento del daño que la imposición de una servidumbre en un elemento privativo pueda acarrear a alguno de los propietarios. En definitiva, como señala la citada Sentencia «para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor, aunque impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para tal acuerdo». Este mismo criterio se mantiene en la más reciente Sentencia del mismo Tribunal y Sala de 23 de diciembre de 2014, que declara como doctrina jurisprudencial que «para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor, incluido el relativo a la distribución de los gastos de esta, aunque impliquen la modificación del título constitutivo o de los Estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo principal de instalación del ascensor, sin que en ningún caso tales acuerdos puedan lesionar gravemente a ningún propietario». El hecho de que el predio dominante sea un inmueble distinto del que integra el edificio dividido horizontalmente en nada obsta a la aplicación de la referida doctrina jurisprudencial, pues ni tal restricción resulta del artículo 9.1.c) de la Ley sobre propiedad horizontal, que se limita a imponer a cada uno de los propietarios la obligación de permitir incluso en su propia vivienda o local «las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes» (lo que implica un mayor grado de intromisión en el derecho del copropietario afectado que la constitución de dichas servidumbres sobre elementos comunes del inmueble, que lejos de pasar a resultar inservibles incrementan su funcionalidad al aumentar la accesibilidad del inmueble), sin exclusiones por razón del predio dominante, siempre que se cumpla la condición de ser imprescindibles para la realización de obras o la creación de servicios comunes (lo que en este caso no se discute). Así lo ha admitido también la jurisprudencia, como en el caso resuelto por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 29 de abril de 2015 relativa a una servidumbre de paso entre fincas jurídicamente independientes, una de las cuales era un edificio perteneciente a un complejo urbanístico, y cuya doctrina aplica la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimotercera, en su sentencia número 292/2015, de 14 de septiembre, en un caso en que se pretendía la constitución de una servidumbre entre las dos comunidades de propietarios litigantes que compartían determinados elementos comunes –como el forjado afectado para la instalación del ascensor, que constituye suelo de la actora y techo de la demandada–, y en la que se afirma que «es claro que resulta de aplicación el invocado art. 9.1.c) de la Ley de Propiedad Horizontal». Siendo, por tanto, los acuerdos aquí debatidos decisiones que entran dentro del ámbito de competencias propio de la junta de propietarios como acto colectivo de la misma, decae la exigencia del consentimiento individualizado «uti singuli» de todos los copropietarios del inmueble que se contiene en la calificación impugnada, que por tal motivo debe ser revocada. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 25 de octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16846.pdf>

- R. 10-10-2019.- R.P. Medio Cudeyo-Solares.- **IMPUESTOS: ES NECESARIO JUSTIFICAR EL PAGO, EXENCIÓN O NO SUJECCIÓN AL DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES. IMPUESTOS: ES NECESARIO JUSTIFICAR LA COMUNICACIÓN A EFECTOS DEL DE «PLUS VALÍA». ARRENDAMIENTO URBANO: EN LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA ES NECESARIA MANIFESTACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ARRENDATICIA URBANA. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ÁMBITO LIMITADO DE LA L. 5/15.03.2019, DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL.** Se trata de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas. La Dirección va resolviendo sobre los cinco defectos señalados por el registrador: –Es necesario acreditar el pago, exención o no sujeción respecto al impuesto de transmisiones patrimoniales. En el art. 254 LH «es inequívoca la supeditación de la inscripción registral a la justificación del pago o exención de los impuestos que recaigan sobre los actos que pretendan su acceso al Registro». –En cuanto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será suficiente a efectos de procurar la inscripción la mera comunicación de la transmisión operada, ya que el pago del impuesto corresponde al transmitente (arts. 254 LH y 110.6.b RDLeg. 2/05.03.2004, Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales). –La Dirección reitera (ver, por ejemplo, R. 08.11.2012) que «la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria, por lo que es de plena aplicación la previsión del art. 25 L. 29/24.1.1994, de Arrendamientos Urbanos [notificaciones al arrendatario o manifestación de que la finca no está arrendada]; [...] dadas las particularidades de la transmisión,

dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios». –El registrador considera necesario para inscribir la adjudicación que «en el testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia conste que a la entrada en vigor de la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, (el 16 de junio de 2019) ya se habían puesto los inmuebles en posesión del adjudicatario, o bien que no se ha interpuesto en el plazo legal el incidente extraordinario de oposición previsto, o bien que se ha interpuesto dicho recurso pero ha sido desestimado o la resolución dictada no afecta a la eficacia del remate o adjudicación, o bien que concurre alguno de los supuestos de excepción previstos en la disp. trans. 3.4 L. 5/2019» (se refiere al plazo extraordinario de oposición recogido en la disp. trans. 3 L. 5/2019). La Dirección observa que el caso concreto se encuentra dentro de los límites temporales de la disposición transitoria («se aplicará a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria siempre que se hayan iniciado antes del 15 de mayo de 2013, fecha de entrada en vigor de la L. 1/2013, y que el decreto de adjudicación que se dicte sea anterior a 16 de julio de 2019, fecha de entrada en vigor de la L. 5/2019»). Pero la Dirección revoca el defecto: las causas de oposición son las previstas en los arts. 557.1.7 y 695.1.4 LEC; el primero se refiere a la oposición a la ejecución fundada en títulos no judiciales ni arbitrales, y con cláusulas abusivas; el segundo, también se refiere a la presencia de cláusulas abusivas; y está en un capítulo titulado «De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados». En este caso, el procedimiento es de ejecución de títulos judiciales derivado de un procedimiento cambiario, por lo que queda fuera del ámbito de ambos preceptos. –Reitera también la doctrina de otras muchas resoluciones (cita especialmente la R. 11.01.2017), de que «la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, pero no el registrador, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular». R. 10.10.2019 (Comercial de Electricidad Serna, S.L., en liquidación, contra Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares) (BOE 25.11.2019).

Resolución de 10 de octubre 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 Medio Cudeyo-Solares, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas. En el recurso interpuesto por doña Y. V. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Comercial de Electricidad Serna, S.L., en liquidación», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares, don Pablo Graña García, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas. Hechos I En el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1545/2008, dimanantes de procedimiento de juicio cambiario número 1545/2008, se dictó decreto de adjudicación a favor de la sociedad ejecutante, «Comercial de Electricidad Serna, S.L., en liquidación», y se ordenó la expedición de mandamiento de cancelación de cargas, ambos de fecha 9 de junio de 2018. II Presentados el testimonio de decreto de adjudicación y, por duplicado, el mandamiento de cancelación de cargas, en el Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares, causaron los asientos 1.226 y 1.227 del Diario 23, siendo objeto de calificación en dos notas de calificación de contenido idéntico en cuanto a los defectos observados, que era el siguiente: «1. No se acredita el pago del impuesto correspondiente o, en su caso, su exención o no sujeción (artículo 254 de la Ley Hipotecaria). 2. En el presente testimonio se da fe de la adjudicación de derechos sobre dos fincas urbanas, pero no consta que haya sido autoliquidado o presentado para el pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, también llamado “Plusvalía” (conforme el párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria –añadido por la Ley de Medidas Tributarias 16/2012, de 27 de diciembre, y vigente a partir del 1 de enero de 2013–: “5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo. Además, según el artículo 104 del TRLRHL, el hecho imponible del IIVTNU se produce por la transmisión de la propiedad de los terrenos de naturaleza urbana por cualquier título, ya sea oneroso o lucrativo, derivado de cualquier tipo de acto o contrato que suponga la transmisión del dominio, incluidas las ejecuciones forzosas de los bienes. [Consulta DGT V1616-07]]. 3. No consta si la finca 17.629 está o no arrendada y, de estarlo, que se han practicado las notificaciones previstas en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para el posible ejercicio por el arrendatario de los derechos de adquisición preferente o, en su caso, que el mismo ha renunciado a tales derechos. Dicha declaración ha de hacerla el adjudicatario y es exigible dada la fecha del decreto de adjudicación, 9 de junio de 2017 (Resolución de la DGRN de 11 de octubre de 2018, a sensu contrario). De acuerdo con el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, redactado por la Ley 4/2013 de 4 de junio, “si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento”. Ahora bien, como indica la resolución de la DGRN de 11 de octubre de 2018, respecto de los arrendamientos de vivienda suscritos antes del 6 de junio de 2013, fecha de entrada en vigor de la reforma de la LAU introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio hay que tener en cuenta lo siguiente: antes de la reforma, el art. 13 LAU establecía un plazo mínimo de cinco años de subsistencia del arrendamiento de vivienda, plazo que debería respetarse aunque durante el mismo se resolviera el derecho del arrendador por ejecución de una hipoteca preferente o la enajenación forzosa derivada de una sentencia judicial, y aunque el arrendamiento no figurase inscrito en el Registro. No obstante, sigue diciendo el Centro Directivo, para estos arrendamientos anteriores al 6 de junio de 2013, debe aclararse que a partir del 6 de junio de 2018 (es decir, transcurrido el plazo de cinco años a que se refería la norma reformada) quedarán extinguidos si se resuelve el derecho del arrendador por la ejecución de una hipoteca preferente o la enajenación derivada de una sentencia judicial, en cuyo caso será por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendataria a los efectos de los derechos de tanteo y retracto ex art. 25 LAU. En el presente caso será necesaria tal declaración dada la fecha del decreto de adjudicación (anterior al 6 de junio de 2018). 4. Conforme a la Disposición Transitoria 3.ª de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: “1. En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda

y alquiler social, hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comuniquen a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos indicados en el apartado anterior. Esta notificación deberá realizarse en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. 3. La formulación del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 4. Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015 o cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales. Por tanto, teniendo en cuenta esta disposición, será necesario para inscribir la adjudicación que en el testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia conste que a la entrada en vigor de la Ley 5/2019 (el 16 de junio de 2019) ya se habían puesto los inmuebles en posesión del adjudicatario, o bien que no se ha interpuesto en el plazo legal el incidente extraordinario de oposición previsto, o bien que se he interpuesto dicho recurso pero ha sido desestimado o la resolución dictada no afecta a la eficacia del remate o adjudicación, o bien que concurre alguno de los supuestos de excepción previstos en el apartado 4 de la DT 3.ª de dicha Ley. 5. Se suspende la inscripción de la cancelación de las anotaciones preventivas que han dado origen a la adjudicación y de las inscripciones y anotaciones posteriores, porque las anotaciones preventivas de embargo que dieron origen a la adjudicación (anotaciones A y B, acordadas por los Juzgados de Primera Instancia números 2 y 3 de Santander en el juicio cambiario 1545-2008 y ejecución de títulos judiciales 1467/2008) se encuentran canceladas por caducidad (en la finca 17.629 se han cancelado con fecha 23 de noviembre de 2017 y en la finca 13.795 con fecha 14 de noviembre de 2013). De acuerdo con la doctrina de la DGRN (Resolución de 26 de diciembre de 2018, por todas), las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no (en el presente supuesto están canceladas, como se ha indicado anteriormente), si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.a del Reglamento Hipotecario) las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo este vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Todo ello sin perjuicio, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas. Por tanto, no procederá la cancelación de las cargas posteriores a las anotaciones que han dado origen a la adjudicación. La única anotación vigente en la finca 13.795 es la letra G, prorrogada por la H, y en la finca 17.629 es la letra H, prorrogada por la I, que no podrán ser canceladas conforme a lo expuesto en los defectos 1 y 4. Contra esta calificación se puede (...) Solares, 1 de julio de 2019. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Pablo Graño García con firma electrónica reconocida.» III Contra la anterior nota de calificación, doña Y. V. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Comercial de Electricidad Serna, S.L., en liquidación», interpuso recurso el día 17 de julio de 2019 basándose en los siguientes motivos: «Motivos. Primero. La calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares de fecha 1 de Julio de 2019, resuelve en el sentido de suspender la inscripción de la adjudicación y la cancelación de cargas solicitada en base a los mandamientos expedidos el día 12 de Julio de 2018 por la Sra. Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Santander, en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 1.545/2008 y presentados en dicho Registro bajo el asiento n.º 1.227, del Diario n.º 23, calificación negativa fundada en los motivos que constan en los hechos y fundamentos de derecho que se recogen en el documento que contiene la citada calificación registral negativa. El primer motivo a que se refiere la citada calificación negativa se basa en no acreditarse en el testimonio del Decreto de adjudicación (que causó el asiento n.º 1.226, del Diario n.º 23) el pago del impuesto correspondiente o en su caso, su exención o no sujeción (art. 254 de la Ley Hipotecaria). En el apartado 2 de la certificación negativa a que esta parte se viene refiriendo, se afirma que en el testimonio se da fe de la adjudicación de derechos sobre dos fincas urbanas, pero no consta que haya sido autoliquidado o presentado para el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, también llamado “Plusvalía” (conforme al párrafo 5 del art. 254 de la Ley Hipotecaria añadido por la Ley de Medidas Tributarias n.º 16/2012, de 27 de Diciembre y vigente a partir del día 1 de Enero de 2013-: “5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo n.º 2/2004, de 5 de Marzo. Además, según el art 104 del TRLRHL, el hecho imponible del IIVTNU se produce por la transmisión de la propiedad de los terrenos de naturaleza urbana por cualquier título, ya sea oneroso o lucrativo, derivado de cualquier tipo de acto o contrato que suponga la transmisión del dominio, incluidas las ejecuciones forzosas de los bienes. (Consulta DGT V1616- 07)). Y si bien es cierto todo lo anteriormente narrado y

recogido en los apartados 1 y 2 de la calificación recurrida, también es cierto que el art. 106 del Real Decreto Legislativo n.º 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, referido a sujetos pasivos dispone: 1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente: b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el art. 35.4. de la Ley n.º 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate. En el caso en que nos encontramos, “Comercial de Electricidad Sema, S.L. en Liquidación”, no es la transmitente de las fincas registrales núms. 17.629 y 13.795, ambas del Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares y objeto de la adjudicación a que se refiere el Decreto a cuyo testimonio se refiere la calificación registral impugnada, sino la adjudicataria o adquirente de tales inmuebles o fincas registrales, y por consiguiente no tiene la condición de sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente y por tanto, no viene obligada a autoliquidar o presentar el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), por lo que esta parte entiende que no es de aplicación el párrafo 5, del art. 254 LH, añadido por Ley de Medidas Tributarias n.º 16/2012, de 27 de Diciembre y vigente a partir del día 1 de Enero de 2013, respecto de la autoliquidación del citado impuesto de Plusvalía y por consiguiente y a sensu contrario, consideramos que el Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares no tiene obstáculo alguno para alzar la suspensión de la inscripción de las citadas adjudicaciones y la cancelación de cargas solicitada por esta parte y consecuentemente, debe proceder a su inscripción. Segundo. En el apartado 3 de la calificación registral impugnada se dice que no consta si la finca n.º 17.629 está o no arrendada y, de estarlo, que se han practicado las notificaciones previstas en el art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para el posible ejercicio por el arrendatario de los derechos de adquisición preferente o, en su caso, que el mismo ha renunciado a tales derechos. Dicha declaración ha de hacerla el adjudicatario y es exigible dada la fecha del Decreto de adjudicación, 9 de Junio de 2017. (Resolución de la DGRN de 11 de Octubre de 2018, a sensu contrario). No obstante, esta parte considera que en el presente caso resulta innecesario exigir la declaración arrendataria a los efectos de los derechos de tanteo y retracto ex art. 25 LAU, si se tiene en cuenta que la finca n.º 17.629, ni está arrendada, ni lo ha estado en momento alguno. Tercero. En el apartado 4 de la calificación registral impugnada, se dice que conforme a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley n.º 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario: 1. En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al entrar en vigor la Ley n.º 1/2013, de 14 de Mayo, de Medidas para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, Reestructuración de Deuda y Alquiler Social, hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el art. 556.1. de la LEC, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para las causas de oposición previstas en el apartado 7 del art. 557.1. y 4 del art. 695.1 de la LEC. Por tanto, teniendo en cuenta esta Disposición, será necesario para inscribir la adjudicación que en el testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia conste que a la entrada en vigor de la Ley n.º 5/2019 (el día 16 de Junio de 2019), ya se habían puesto los inmuebles en posesión del adjudicatario, o bien que no se ha interpuesto en el plazo legal el incidente extraordinario de oposición previsto, o bien que se ha interpuesto dicho recurso pero ha sido desestimado, o la resolución dictada no afecta a la eficacia del remate o adjudicación, o bien que concurre alguno de los supuestos de excepción previstos en el apartado 4 de la DT 3.ª de dicha Ley. Dicho lo anterior, esta parte entiende que el caso de la presente calificación no se encuentra encuadrado en el ámbito de aplicación de la Ley reguladora de los Contratos de Créditos Inmobiliarios y por lo tanto, resulta innecesario para inscribir la adjudicación que en el testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia conste que a la entrada en vigor de la Ley n.º 5/2019 (16/6/2019) ya se habían puesto los inmuebles en posesión de la adjudicataria, o bien que no se ha interpuesto en el plazo legal el incidente extraordinario de oposición previsto, o bien que se ha interpuesto dicho recurso pero ha sido desestimado, o la resolución dictada no afecta a la eficacia del remate o adjudicación, o bien que concurre alguno de los supuestos de excepción previstos en el apartado 4 de DT 3.ª de dicha Ley. Cuarto. En el motivo del apartado 5 de la certificación registral impugnada se dice que se suspende la inscripción de la cancelación de las anotaciones preventivas que han dado origen a la adjudicación y de las inscripciones y anotaciones posteriores, porque las anotaciones preventivas de embargo que dieron origen a la adjudicación (anotaciones A y B, acordadas por los Juzgados de Primera Instancia núms. 2 y 3 de Santander, en el juicio cambiario 1545-2008 y ejecución de títulos judiciales 1467/2008) se encuentran canceladas por caducidad (en la finca 17.629 se han cancelado con fecha 23 de Noviembre de 2017 y en la finca 13.795 con fecha 14 de Noviembre de 2013). Es Doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (resolución, entre otras, de fecha 5 de Diciembre de 2011) que “la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera ‘ipso iure’, una vez agotado su plazo de vigencia (art. 86 de la LH). Careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Según este criterio los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación”. Dicho criterio, es el que ha sido objeto de aplicación al supuesto concreto en el que nos encontramos. Pero, la cuestión planteada en la calificación registral impugnada, ya ha sido resuelta por parte del Tribunal Supremo, no solo en la resolución citada en la sentencia de instancia, de fecha 21 de Abril de 2008, en la que se dice “respecto a la caducidad de la anotación de embargo, no puede tener efectos retroactivos, por lo que si la adjudicación de la citada finca cuando se realizó, en pública subasta, se hizo libre de cargas, debe entenderse de todas las cargas incluida la cancelación de las cargas posteriores”, sino en algunas otras, entre ellas, la de 23 de Febrero de 2015, en la que en un supuesto similar al que nos ocupa, señaló: “en relación con la Doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo sobre el efecto de la certificación de cargas emitida por el Registro de la Propiedad en el proceso de ejecución en el sentido de quedar determinada en tal fecha la afectación de la finca por tales cargas”. La Sala Primera del Tribunal Supremo resolvió un supuesto muy similar al presente en su sentencia n.º 282/2007, de 12 de Marzo de 2007 (recurso n.º 500/2000), que señala que si no constan cargas preferentes en la certificación de cargas, la adjudicación de tales bienes al propio acreedor o a cualquier tercer licitador, habría de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro solo aparecían afectando a dichas fincas las posteriores anotaciones de embargo que debían ser canceladas a continuación (Recurso de Casación n.º 500/2000). En dicha sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha 12 de marzo de 2007, se contienen las siguientes afirmaciones: 1. El art. 1.489 de la LEC de 1881, dispone que cuando los bienes embargados pertenezcan a la clase de inmuebles, ante de procederse a su avalúo, se acordará que se expida mandamiento al Registro de la Propiedad para que libre y remita al Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio y de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes o que se hallan libres de cargas. Por su parte, el art. 1.490 de la LEC de 1881 dispone que el Registrador de la Propiedad comunicará a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que consten en asientos posteriores al del gravamen que se ejecuta, el estado de la ejecución

para que puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes si les conviniere. 2. La certificación de derechos y cargas persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo de su importe el avalúo del bien). b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición; y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y, c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Así puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior como puede ser la caducidad de la anotación del embargo extendida a favor del ejecutante, no modifica dicha situación. Añadiendo la referida sentencia: “Como sostiene esta Sala la sentencia ya citada, al no constar cargas preferentes en dicha certificación, la adjudicación de tales bienes al propio acreedor o a cualquier tercer licitador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro solo aparecían afectando a dichas fincas, las posteriores anotaciones de embargo que debían ser canceladas a continuación. Dispone el art. 1.512 de la LEC de 1881, que aprobado el remate “las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si las hubiere al crédito del actor, continuarán subsistentes atendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate”; lo que “a sensu contrario” implica que no subsisten a tales efectos las cargas posteriores, que habrán de ser canceladas, según dispone el art. 1.518 de la LEC de 1881, lo que no ha sido tenido en cuenta por el Registrador de la Propiedad en la calificación negativa que impugnamos. En el mismo sentido sobre la posibilidad de inscripción del Decreto judicial de adjudicación y la consiguiente cancelación de las anotaciones posteriores a la anotación preventiva de embargo a favor del ejecutante cuando esta ha caducado en el período comprendido entre el dictado de dicho Decreto y su inscripción, la sentencia de la Sección 12 de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 27 de Abril de 2018, número de recurso 735/2017, resolución n.º 169/2018, la cual en su fundamento de derecho tercero declara: “En TS, en su reciente sentencia de 7 de Julio de 2017, resuelve un caso similar y para ello acude a la doctrina sentada por el mismo TS en la sentencia n.º 282/2007, de 12 de Marzo, que ha sido reiterada por la n.º 88/2015, de 23 de Febrero, considerando que dicha doctrina-pese a que su formulación se hizo en relación con la LEC de 1881- ha de ser mantenida con arreglo a las disposiciones de la actual LEC 2000, especialmente sus arts. 556, 659 y 674. Dicha doctrina, según recoge la sentencia de 7 de Julio de 2017, reconoce una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (art. 656 LEC). Dicha certificación acreditativa de los derechos y cargas, que afectan al inmueble sobre el que se ha iniciado la ejecución, persigue varios objetivos que son los que anteriormente hemos señalado. Afirmando la Sentencia del Tribunal Supremo de 2017, “que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble del que se trate, de forma que cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación”. Concluyendo dicha sentencia al igual que las resoluciones que cita, que en definitiva, “la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores que carecen de preferencia sobre la que servía de apoyo a la ejecución, pues la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producido su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de careas y gravámenes”, con lo cual en aplicación al caso que nos ocupa, resulta manifiesto que la certificación de cargas a efectos de la subasta de las fincas de las que resultó adjudicataria la aquí recurrente, se expiden ambas el día 17 de Marzo de 2010 y según la tesis del Tribunal Supremo que hemos expuesto, la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producida su finalidad para dicha ejecución, desde la fecha de emisión de las citadas certificaciones de cargas y gravámenes, siendo indiferente a esta situación, al no verse modificada, la caducidad de la anotación del embargo extendida a favor del ejecutante, que tuvo lugar posteriormente. Por lo cual, entendemos que procede estimar el presente recurso por los diversos motivos que lo fundamentan, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo en esta materia y con revocación de la calificación negativa en relación con el Decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Santander, con fecha 9 de Junio de 2017, ordenando la inscripción de este Decreto de Adjudicación y del derecho de propiedad que resulte a favor de esta parte recurrente sobre las fincas registrales núms. 17.629 y 13.795 del Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares y ordenando igualmente la cancelación de todas las inscripciones y las anotaciones posteriores a las anotaciones preventivas de embargo, letras A y B, practicadas en fecha 17 de Febrero de 2009 y 16 de Junio de 2009, respectivamente, sobre la finca n.º 17.629 del citado Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares y a las anotaciones preventivas de embargo, letras A y B, practicadas en fecha 17 de Febrero de 2009 y 16 de Junio de 2009, respectivamente, sobre la finca n.º 13.795, del citado Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares, practicadas todas ellas a nombre de la recurrente.» IV El registrador emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97, 220, 254, 255 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º, 165, 175 y 321 del Reglamento Hipotecario, 118, 119, 120, 128 y 129 de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria; 106 a 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 8 y 54.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 34 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; los artículos 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio, 28 de agosto, 15 de noviembre y 7 de diciembre de 2013, 30 de enero, 11 de junio, 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014, 6 de mayo y 9 de diciembre de 2015, 11 de abril y 4 de julio de 2016, 20 de octubre y 27 de noviembre de 2017 y 17 de julio de 2018, respecto al pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de 19 y 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002, 15 de marzo de 2006, 8 de noviembre de 2012 y 10 de julio de 2013, en cuanto a la necesidad de declaración sobre el estado arrendaticio de las fincas

objeto de ejecución hipotecaria, de 11 de octubre y 18 de diciembre de 2013, 9 de enero de 2014, 27 de abril, 28 de julio y 30 de noviembre de 2015 y 25 de enero y 16 de junio de 2016, en materia de incidente de oposición por cláusula abusiva, y de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio y 19 y 20 de julio de 2017, 9 de abril de 2018, ésta de consulta vinculante y 29 de marzo de 2019 en relación con los efectos de la caducidad de las anotaciones de embargo.

1. Son cinco los defectos observados por el registrador que, a su juicio, impiden la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas. Los dos primeros defectos se refieren a la falta de justificación de los impuestos que gravan la transmisión efectuada: el primero señala que no se acredita el pago del impuesto correspondiente o, en su caso, su exención o no sujeción (artículo 254 de la Ley Hipotecaria), y el segundo que no consta que el testimonio del auto haya sido autoliquidado o presentado para el pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece que: «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir» y más específicamente en el ámbito del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana -el comúnmente conocido como Impuesto de Plusvalía Municipal-, en su apartado quinto «el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo». Por lo tanto, es inequívoca la supeditación de la inscripción registral a la justificación del pago o exención de los impuestos que recaigan sobre los actos que pretendan su acceso al Registro. La recurrente señala que «Comercial de Electricidad Serna, S.L., en liquidación», no es la transmitente de las fincas registrales objeto de la adjudicación, sino la adjudicataria o adquirente de tales inmuebles o fincas registrales, y por consiguiente no tiene la condición de sujeto pasivo del impuesto y no viene obligada a autoliquidar o presentar el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. En cuanto al primero de los impuestos, no queda claro en el escrito de recurso si se impugna la nota en cuanto al primero de los defectos. Conforme al artículo 8 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, «estará obligado al pago del Impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario: a) En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere». En el mismo sentido el artículo 34 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. En consecuencia, el sujeto pasivo en este supuesto es el adjudicatario adquirente del bien y para levantar el cierre registral impuesto por el citado artículo 254, debe acreditarse que se ha procedido a su autoliquidación. En cuanto al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el último inciso del artículo 254 fue introducido en la modificación operada en la Ley Hipotecaria por la disposición final cuarta de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Desde entonces como dice el citado artículo respecto de dicho impuesto, deberá acreditarse previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales.

2. El artículo 106 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, referido a sujetos pasivos dispone: «1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente: (...) b).-En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el art. 35.4. de la Ley n.º 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate». Este mismo criterio se sigue en la Ordenanza aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Marina de Cudeyo, al que pertenece el pueblo de Gajano donde están ubicadas las fincas, en sesión celebrada el 3 de febrero de 2014, que empezará a regir el día 17 de abril de 2014. En este sentido debe recordarse que es doctrina de esta Dirección que excepcionalmente para el caso de transmisiones onerosas y con el fin de no obstaculizar que el interesado, que no es sujeto pasivo del impuesto, pueda inscribir su derecho, para lograr el levantamiento del cierre registral basta la mera comunicación. Y, por otro, que el contenido de la comunicación es diferente del que se exige para la declaración pues mientras en aquélla se cumple con indicar los datos esenciales de la escritura, en ésta debe acompañarse copia simple y demás documentación en iguales términos que se piden para el caso de autoliquidación. Por lo tanto, debe confirmarse el defecto observado si bien con la salvedad de que será suficiente a efectos de procurar la inscripción la mera comunicación de la transmisión operada ya que el pago del impuesto conforme se ha dicho, corresponde al transmitente.

3. El tercero de los defectos se refiere a que no consta si la finca 17.629 está o no arrendada y, de estarlo, que se han practicado las notificaciones previstas en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para el posible ejercicio por el arrendatario de los derechos de adquisición preferente o, en su caso, que el mismo ha renunciado a tales derechos. La recurrente considera que en el presente caso resulta innecesario exigir la declaración arrendataria a los efectos de los derechos de tanteo y retracto ex artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, si se tiene en cuenta que la finca número 17.629, ni está arrendada, ni lo ha estado en momento alguno. No cuestiona pues la existencia o no de los derechos de adquisición preferente para el caso de transmisión por ejecución de la hipoteca que grave la finca, derechos que, por otra parte, dependerán de la legislación aplicable a cada caso concreto, ya que la Ley de Arrendamientos Urbanos ha sufrido distintas reformas en ese punto, como reseña el Registrador en su nota de calificación, y como ha vuelto a ocurrir en la reciente reforma efectuada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo. Su objeción se centra en que, según afirma, la finca no está arrendada ni lo ha estado. La declaración exigida por el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, dadas las peculiaridades de las ventas forzadas (en las que no existe cauce procesal para que la manifestación sea hecha por la autoridad judicial, y tampoco es previsible que la haga el transmitente) ha de hacerla el nuevo propietario, bien en las actuaciones judiciales, bien en acto posterior. A tal efecto, señala que la declaración de no estar arrendada la finca ha de ser expresa y específica, hecha por el adjudicatario, y sin que pueda inferirse indirectamente de otros datos o manifestaciones, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios. Como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6

de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002, 15 de marzo de 2006 y 8 de noviembre de 2012), la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria por lo que es de plena aplicación la previsión del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De este modo debe rechazarse la inscripción de la adjudicación si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. A tal efecto, este Centro Directivo tiene declarado que dadas las particularidades de la transmisión dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios y sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico. Por lo tanto, debe confirmarse el defecto de la nota de calificación, si bien el defecto es de fácil subsanación mediante la presentación por la sociedad adjudicataria de la instancia en la que declare que no existe arrendamiento alguno tal y como afirma en el escrito de recurso. 4. El cuarto defecto indica que será necesario para inscribir la adjudicación que en el testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia conste que a la entrada en vigor de la Ley 5/2019 (el 16 de junio de 2019) ya se habían puesto los inmuebles en posesión del adjudicatario, o bien que no se ha interpuesto en el plazo legal el incidente extraordinario de oposición previsto, o bien que se ha interpuesto dicho recurso pero ha sido desestimado o la resolución dictada no afecta a la eficacia del remate o adjudicación, o bien que concurre alguno de los supuestos de excepción previstos en el apartado 4 de la disposición transitoria tercera de dicha ley. Según la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de dicha ley en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hubiera transcurrido el período de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado séptimo del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comunique a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos indicados en el apartado anterior. Esta notificación deberá realizarse en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta ley. La formulación del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado séptimo del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015 o cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales. Por lo tanto, la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 se aplicará a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria siempre que se hayan iniciado antes del 15 de mayo de 2013, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que el decreto de adjudicación que se dicte sea anterior a 16 de julio de 2019, Ley 5/2019, de 15 de marzo, fecha de entrada en vigor de esta última. En el supuesto de este expediente el procedimiento data del año 2008 y el decreto es de fecha 9 de junio de 2017, por lo que se encontraría dentro de los límites temporales de aplicación de la disposición transitoria transcrita. Pero debe analizarse si el supuesto concreto de este expediente se encuentra o no dentro del ámbito de aplicación de la Ley 5/2019. Las causas de oposición a las que hace referencia la disposición transitoria son las establecidas en los artículos 557.1.7.ª y 695.1.4.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El primero de ellos se refiere a la oposición a la ejecución fundada en títulos no judiciales ni arbitrales, y su causa séptima exige que el título contenga cláusulas abusivas. El artículo 695 por su parte señala: «1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo, sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas: (...) 4.ª El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible». Por último, el capítulo en que se encuadra y al que hace referencia tiene por epígrafe: «De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados». En este caso, el procedimiento es de ejecución de títulos judiciales derivado de un procedimiento cambiario por lo tanto queda fuera del ámbito del artículo 557; tampoco se trata de un título que lleve aparejada oposición y que contenga una cláusula contractual abusiva que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible; finalmente no se trata de una ejecución hipotecaria, por lo que la repetida disposición transitoria no le es de aplicación. En consecuencia, dicho defecto debe ser revocado. 5. Por último, se suspende la inscripción de la cancelación de las anotaciones preventivas que han dado origen a la adjudicación y de las inscripciones y anotaciones posteriores, porque las anotaciones preventivas de embargo que dieron origen a la adjudicación (anotaciones A y B, acordadas por los Juzgados de Primera Instancia números 2 y 3 de Santander en el juicio cambiario número 1545/2008 y ejecución de títulos judiciales número 1467/2008) se encuentran canceladas por caducidad (en la finca 17.629 se han cancelado con fecha 23 de noviembre de 2017 y en la finca 13.795 con fecha 14 de noviembre de 2013). Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien a favor del adjudicatario con cancelación de cargas posteriores, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). De otro modo: caducada la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción de la adjudicación y del mandamiento en que se recoja la cancelación. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución,

cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, ya se había producido la caducidad de la anotación de embargo. En consecuencia, se rechaza la cancelación de asientos posteriores, al estar caducada la anotación ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio. Registralmente operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto a terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la inscripción de la adjudicación y la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa. Caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. Como tiene declarado este Centro Directivo el adjudicatario tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la titularidad del inmueble y la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o por la ausencia de buena fe, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral. En cuanto al contenido de las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015 -recogidas en los precedentes «Vistos»,- hemos de señalar, en primer lugar, que están dictadas ambas, en relación a supuestos de hecho regidos por la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, y no por la actual; además, la primera de ellas establece claramente en su fundamento tercero que: «Es la propia parte recurrente la que, en el desarrollo del motivo, afirma que en ningún momento está recurriendo la calificación del registrador denegando la cancelación de las cargas posteriores ni la caducidad de su anotación de embargo, por lo que carece de sentido sostener que dicha norma ha sido infringida, sin perjuicio de que la pretensión de no afectación de la adquisición del dominio por los embargos que figuran en el Registro anotados con posterioridad a su propia anotación pueda sostenerse invocando la adecuada aplicación de otras normas jurídicas». Tanto en estas dos Sentencias, como en la más reciente de 7 de julio de 2017 -en la que se apoya el recurso-, de la que trataremos más adelante, queda claro que no se impugna propiamente la actuación registral, sino que se contiende sobre la preferencia entre distintas anotaciones; en resumen, en sede judicial, puede discernirse sobre preferencia entre cargas, con independencia de su caducidad en el Registro, como se desprende del hecho de que en todas las sentencias indicadas hayan sido demandados los titulares de las cargas cuya cancelación no pudo practicarse. El estricto ámbito de la calificación, no permite entrar en valoraciones sobre preferencia de embargos u otros derechos, fuera de la esfera tabular, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que está claro que la caducidad opera de manera automática. Centrándonos en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo número 427/2017, de 7 de julio, en la que el Alto Tribunal, por primera vez, resuelve sobre el contenido de la nota de calificación del registrador, en un procedimiento judicial dirigido contra los titulares de las cargas posteriores no canceladas y contra el registrador, dicha Sentencia no crea jurisprudencia, pues es la primera que decide sobre la cuestión planteada en la nota de calificación, pero no hay la reiteración de sentencias que el artículo 1 del Código Civil precisa para que exista doctrina jurisprudencial. Hay que añadir que, si bien las Sentencias del Tribunal Constitucional tienen efecto derogatorio de las normas, no ocurre lo mismo con las del Tribunal Supremo, y así se desprende de lo que disponen los artículos 161 a 164 de la Constitución Española, 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 38 y 39 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, de manera que si comparamos el concepto civil de la jurisprudencia, con el valor de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, apreciamos dos diferencias esenciales, la primera el efecto directo que tienen sobre las normas las resoluciones del Tribunal Constitucional, que pueden originar su derogación automática, y que en ningún caso, se produce como consecuencia de la jurisprudencia del Tribunal Supremo; y la segunda diferencia estriba en que la jurisprudencia del Tribunal Constitucional no necesita ser reiterada; una única resolución o sentencia es suficiente para originar el indicado efecto directo sobre la norma, así como para sentar doctrina jurisprudencial. Se desprende de lo dicho que la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017 no crea jurisprudencia, ni tampoco puede dar lugar a la derogación fáctica del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, ni de ningún otro. En la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2017, y las que ésta recoge entre sus «Vistos», queda claro que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, pero no el registrador, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular, como se desprende del hecho de que en la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017 hayan sido parte los titulares de las cargas posteriores. El registrador está compelido por una norma legal (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), y no puede dejar de aplicarla, ni tiene competencias para valorar las pruebas que puedan existir y sean determinantes del por qué no se prorrogó la anotación que ha servido de base al procedimiento ejecutivo. Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere, pero no hay apoyo legal que le permita hacerlo. Es más, si lo hace estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la posibilidad de vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar que las mismas se eternizasen, constituyendo un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario. La consecuencia práctica de la referida Sentencia no puede ir más allá de obligar a los registradores a introducir una advertencia expresa en las certificaciones que expidan, en casos como el que nos ocupa, en la que se indique que la anotación quedará sin efecto a partir del día en que se produzca su caducidad, de manera que la resolución que se dicte no tendrá eficacia cancelatoria respecto de derechos inscritos con posterioridad. Es decir, que en las certificaciones que se expidan se haga constar explícitamente la consecuencia jurídica derivada de la aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Quizá hubiera sido más acertado mantener la calificación y remitir a las partes al juicio ordinario correspondiente. La diferencia esencial entre ambos procedimientos estriba en que en ese juicio ordinario (el aludido en el último párrafo del artículo 328 de la Ley Hipotecaria en que no puede ser parte el registrador) se pueden ventilar las cuestiones relativas a las circunstancias concurrentes en cada caso, valorando la buena o mala fe de todos los intervinientes; por qué no se prorrogó oportunamente la anotación de embargo; si el retraso en la presentación de la documentación ante el Registro de la Propiedad se debe a desidia del interesado, a

imponderables o incluso (como tantas veces ha pasado) al interés del comprador de guardarse el documento hasta que prescriba el plazo para liquidar los impuestos correspondientes a la adquisición de la finca; en fin, todas las cuestiones que no puede valorar el registrador de la Propiedad al calificar porque no es su papel ni el procedimiento registral se lo permite. Respecto a la forma de salvar la falta de armonía entre el carácter indefinido del embargo cuyos efectos comienzan cuando se decreta y subsisten hasta que se levanta por haber concluido el procedimiento (con o sin éxito) o por acordarlo el juez y el carácter temporal de su anotación registral, pero parece claro que dicha armonización no puede lograrse atribuyendo a la nota marginal de expedición de certificación el valor de prorrogar la anotación a la que se refiere, ya que las anotaciones sólo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria; es más, aunque la jurisprudencia citada en los vistos, atribuye a la nota marginal la eficacia de evitar la caducidad de la anotación a la que va referida, hay algunas objeciones que cabe hacer a dicha doctrina, ya que falta una declaración legal que permita sostener dicha eficacia de fijación o mantenimiento de la vigencia, además los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 17, 20, 24, 32, 77, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento Hipotecario permiten sostener lo contrario, debe tenerse en cuenta que la misma Ley Hipotecaria dice con toda claridad que las anotaciones se extinguen por caducidad (artículo 77 de la Ley Hipotecaria) y que «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera» (artículo 97 de la Ley Hipotecaria); es más, la redacción de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a partir de la Ley 42/2015 relativiza la importancia del contenido de la certificación de dominio y cargas en la medida en que se prevé su permanente actualización en el artículo 656.2 y, especialmente, en el artículo 667.2, lo que implica que desde el punto de vista del interesado en participar en la subasta del bien, es necesario que esté atento a dichas actualizaciones, y por último la aplicación de la doctrina indicada se vuelve imposible si en los procedimientos que motivaron las anotaciones posteriores a la caducada consta la correspondiente certificación de dominio y cargas y en la misma no aparece la anterior por haber caducado antes de su expedición, en tal caso no podría sostenerse que la certificación congela el historial de la finca al ser distinto el contenido de cada una (e incompatible a estos efectos). Hay un argumento más y es que, sin desconocer la importancia de que las sentencias se ejecuten y de que las legítimas expectativas de quien acude a una subasta judicial y ofrece su dinero para comprar un inmueble, reciba lo que pagó en las condiciones pactadas, es lo cierto que el ordenamiento jurídico tiene previstas las fórmulas precisas para que esos derechos no se desconozcan, mediante el mecanismo de la prórroga, que en la última redacción de la Ley de Enjuiciamiento Civil puede renovarse tantas veces como sea necesario, pero hay que hacerlo. Basta que el rematante inscriba su adquisición dentro de la vigencia de la anotación que le protege para que mantenga su virtualidad cancelatoria, pero parece sin embargo desproporcionado que, sin una declaración clara y terminante de la Ley al respecto, se reconozca una eficacia cancelatoria de anotaciones posteriores a una anotación caducada, por el mero hecho de haberse expedido certificación de cargas. Una doctrina que atribuya con carácter general una eficacia cancelatoria indefinida a un mandamiento derivado de un procedimiento, que debiendo haber causado prórroga del asiento registral no lo hizo (cabría sostener que, una vez expedida la certificación, la prórroga es innecesaria siguiendo la lógica del razonamiento) y que puede ser presentado en cualquier momento, hayan pasado los años que hayan pasado, y, sin un asidero registral vigente, surtir efectos cancelatorios, no parece lógico que deba mantenerse; y, en todo caso, siempre que sea necesario para decidir sobre la buena o mala fe de los intervinientes, sobre la forma en que deben equilibrarse sus distintos intereses y resolver de la forma más justa y equitativa de resolver conflictos de esta naturaleza parece que es el procedimiento judicial el único llamado a intervenir. En efecto, podría haberse dictado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, en cuyo caso hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y sería indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél. Por lo tanto, el defecto debe confirmarse. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso respecto del defecto cuarto y revocar la nota de calificación en cuanto a éste, y desestimar el recurso en cuanto al resto de los defectos y confirmar en cuanto a ellos 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, 10 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/25/pdfs/BOE-A-2019-16925.pdf>

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

– R. 09-09-2019.– R.M. Madrid Nº VIII.– **REDUCCIÓN DE CAPITAL. EJECUCIÓN. APLAZAMIENTO DEL PAGO.** Se trata de una escritura de ejecución de un acuerdo de reducción de capital con devolución de aportaciones a un socio, en parte mediante la adjudicación de un inmueble y en parte en efectivo, quedando esta última aplazada. El Registrador entiende que no puede practicarse la inscripción de una reducción cuya ejecución está aplazada. La DG declara que la Ley de Sociedades de Capital no contiene una previsión expresa de que la ejecución deba realizarse mediante la entrega de una cantidad de dinero, aunque de diferentes artículos resulte que esa es la regla general. Pero debe admitirse, en base al principio de autonomía de la voluntad, que los estatutos puedan prever otra cosa o que por unanimidad se acuerde el pago en especie. En el caso que se analiza no hay problema de protección de intereses de los socios por el hecho de que sólo se devuelva el valor de las aportaciones de uno de los socios, ni de la naturaleza no dineraria de las restituciones, dado que el acuerdo se ha adoptado por unanimidad. Por ello tampoco existe obstáculo a que exista aplazamiento de la cantidad a restituir ni hay norma imperativa que imponga el pago al contado. Se trata de una obligación dineraria que admite aplazamiento por acuerdo de las partes. No es que la ejecución del acuerdo haya sido aplazada, sino que tal acuerdo ya se ha ejecutado mediante el reconocimiento de un crédito dinerario a favor del socio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15779.pdf>

– R. 10-09-2019.– R.M. Madrid Nº XI.– **PODER. OTORGADO POR REPRESENTANTE FÍSICO DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.** La Resolución recuerda la doctrina de la Dirección General acerca de las diferencias entra la representación orgánica y la voluntaria y la posibilidad de concurrencia en una persona de ambas modalidades, debiendo analizarse en cada caso concreto las dificultades que puedan surgir en cuanto a posibilidad de

revocación o modificación del poder, exigencia de responsabilidad, subsistencia del mismo mas allá de la propia duración del cargo. Reitera que carece de interés atribuir a una misma persona por vía de apoderamiento facultades que ya ostenta por su cargo, como en el caso del administrador único. En el supuesto ahora analizado se trata de un poder conferido a sí mismo por el representante físico de la sociedad que ostenta el cargo de administradora única. Es cierto que el apoderado aquí no es la sociedad administradora, sino la persona natural que ésta tiene designada como su representante físico. Pero, mientras en este concurren esas dos condiciones, representante y apoderado, dependería también de ella la subsistencia del poder, siendo ilusoria su revocabilidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15877.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15878.pdf>

- R. 18-09-2019.- R.M. Madrid Nº XI.- **SOCIEDAD PROFESIONAL. SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL DE NOTARIOS.** La Resolución comienza recordando la evolución de la doctrina relativa a las sociedades profesionales, entrando a continuación en el fondo del supuesto a analizar, recordando entonces la Resolución (Sistema Notarial) de 27-2-2018. Parte de la base de la doble condición de los notarios como funcionarios públicos y profesionales del Derecho de la que se derivan dos tipos de responsabilidad, la disciplinaria y la civil respectivamente. La actividad correspondiente a la gestión de la liquidación del impuesto y de obtención de la inscripción en el Registro de sus documentos es de naturaleza profesional entre el notario y su cliente, concurriendo con otros profesionales y no pueden aparecer reguladas por el Reglamento Notarial ni por su Arancel. Su actuación como funcionario está rigurosamente regulada por la ley y sustraída a la autonomía de la voluntad. Sólo puede ser ejercitada directamente por el notario, y a él sólo pueden ser atribuidos los derechos y obligaciones inherentes al ejercicio de su actividad notarial, pues la supuesta sociedad profesional no podría directamente, en modo alguno, ni dar fe, de los contratos y demás actos extrajudiciales ni se pueden atribuir a la misma los derechos y obligaciones inherentes a tal ámbito de la actividad notarial. Por ello se concluye que esa vertiente funcional del estatuto jurídico del notario no puede ser ejercitada por una sociedad profesional. Descarta argumentos del recurrente señalando que el artículo 5 de la Ley de Sociedades Profesionales pone el acento en la responsabilidad individual que, en el caso del notario, es siempre individual, tanto la civil como la disciplinaria. También rechaza la alegación de que existe un Convenio entre el notario autorizado por el Colegio Notarial entendiéndose que ello nada tiene que ver con una sociedad profesional, al margen de las consideraciones fiscales del mismo, aludiendo incluso a la opinión de algún destacado mercantilista en el sentido de que las sociedades civiles entre notarios no son más que sociedades de comunicación de ganancias, si bien es algo ajeno a la competencia del centro Directivo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16036.pdf>

- R. 19-09-2019.- R.M. Madrid Nº IX.- **ESCISIÓN. ESCISIÓN FINANCIERA.** La Resolución declara admisible una operación en virtud de la cual una sociedad limitada se escinde parcialmente con transmisión en bloque a otra limitada, íntegramente participada por la primera, de una unidad económica consistente en la totalidad de las participaciones del capital de la propia sociedad beneficiaria; se reduce el capital social y las reservas de la sociedad beneficiaria y se adjudican a los socios de la sociedad escindida, en la proporción correspondiente, las mismas participaciones objeto de transmisión. Ante situaciones exentas de complejidad el procedimiento se simplifica y agiliza, aunque siempre deben quedar salvaguardados los derechos de los socios, los trabajadores y los eventuales acreedores a los que les pueda afectar el proceso. Es lícita la adquisición por la sociedad beneficiaria de sus propias participaciones puesto que se produce por una sucesión universal y se justifica porque es instrumental respecto del fin perseguido con esta operación de reestructuración. En cuanto a la unidad económica transmitida, es la propia de una escisión financiera a la que se refiere el artículo 76.2.1.º c) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16038.pdf>

- R. 20-09-2019.- R.M. Jaén.- **ADMINISTRADORES. PERSONA FÍSICA REPRESENTANTE DE LA JURÍDICA ADMINISTRADOR. ACEPTACIÓN.** La doctrina del Centro Directivo relativa a la persona física representante de la jurídica ha establecido a) que es la persona jurídica designada administradora, no la sociedad administrada, la que tiene que nombrar a la persona física que ejercita las funciones propias del cargo; b) que sólo puede designarse una persona física; c) el representante designado debe inscribirse al mismo tiempo que la persona jurídica administradora; d) si el designado pertenece al órgano de administración de la persona jurídica administradora, bastará con presentar certificación del acuerdo adoptado por éste; en otro caso, la designación debe figurar en escritura pública de poder. Ahora añade que, además de que la persona jurídica nombrada acepte su cargo, también debe aceptar su designación el representante. Con independencia del origen del vínculo representativo entre la sociedad administradora y su representante persona física, los efectos de esa designación exceden del ámbito propio del mero apoderamiento para asimilarse a los del cargo de administrador por los deberes, responsabilidades y funciones que debe desempeñar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16281.pdf>

- R. 02-10-2019.- R.M. Eivissa.- **JUNTA. CONVOCATORIA. FORMA.** Reitera la doctrina del Centro Directivo y del Tribunal Supremo de que la previsión estatutaria sobre la forma de convocatoria de la junta general debe ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema, goce o no de mayor publicidad, incluida la convocatoria judicial o registral. Los socios tienen derecho a saber en qué forma específica han de ser convocados. Podría admitirse que la convocatoria se realice mediante burofax con certificación de acuse de recibo por ser un sistema equivalente a la remisión de carta certificada con acuse de recibo, que es la forma de comunicación establecida en los estatutos, y que, además, permite al socio disponer de más plazo entre la recepción de la convocatoria y la celebración de la junta, dada la rápida recepción del burofax. Pero en este caso la Resolución no acepta la sustitución del sistema de envío porque en la certificación de los acuerdos sociales se expresa únicamente que la convocatoria se realizó “mediante burofax”, sin que nada se acredite ni se exprese sobre el acuse de recibo de dicha comunicación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16375.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16381.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16385.pdf>

- R. 07-10-2019.- R.B.M. Ciudad Real.- **ANOTACION DE EMBARGO.** Es interesante la Resolución, pues recuerda toda la doctrina, legislación, jurisprudencia anteriores y, en especial, la Instrucción de la DGRN de 3 de diciembre de 2002, sobre la anotación de embargo en el Registro de Bienes Muebles cuando consta en el Registro una reserva de dominio o un leasing. En este sentido, no cabe practicar la anotación si se pretende embargar un vehículo sin distinción (por tanto, el pleno dominio), existiendo reserva de dominio inscrita, sin matizar el mandamiento que se embarga la posición jurídica del comprador. Si, como alega el recurrente, se ha renunciado a la reserva de dominio, para la cancelación de ésta es preciso un documento suscrito por la financiera a cuyo favor figura la misma, debidamente firmado por persona facultada para representarla, y con algún sistema añadido que garantice la autenticidad de su firma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16389.pdf>

- R. 23-10-2019.- R.M. Burgos.- **PROVISIÓN DE FONDOS. AUDITOR A SOLICITUD DE LA MINORÍA.** Se trata de la inscripción del nombramiento por el Registrador de auditor a solicitud de la minoría. Declara la Dirección General que, aun cuando los gastos de la auditoría sean de cuenta de la sociedad conforme al artículo 265 de la LSC, entre tales gastos no están incluidos los honorarios del Registrador Mercantil por dicho nombramiento, que son a cargo del socio solicitante, de modo que se puede la correspondiente provisión de fondos para su preceptiva publicación en el BORME.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16838.pdf>

- R. 24-10-2019.- R.M. Madrid N° XIII.- **SEPARACIÓN DE SOCIOS. FALTA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.** El derecho de separación por falta de distribución de dividendos establecido por el art 348 bis puede ser suprimido en los estatutos. Para su supresión o modificación estatutaria se requiere el consentimiento de todos los socios, pues afecta a sus derechos individuales. Pero, para evitar el abuso de las minorías, se reconoce el derecho a separarse de la sociedad al socio que no haya votado a favor del acuerdo de tal modificación estatutaria. El reconocimiento explícito en el acuerdo de la Junta de éste derecho de separación para el socio disidente tiene su base en el propio art 348 bis, por lo que no es necesaria una mención expresa de ello en el orden del día de la junta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16842.pdf>

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

- R. 09-09-2019.- R.M. Madrid N° VIII.- **SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: EL PAGO APLAZADO DE LA DEVOLUCIÓN SE INTERPRETA COMO RECONOCIMIENTO DEL CRÉDITO DEL SOCIO.** Se trata de una reducción de capital que la devolución a un socio del valor de sus aportaciones se hace en una parte mediante determinadas adjudicaciones y en otra se aplaza hasta una determinada fecha, «debiendo efectuarse el pago mediante transferencia bancaria...». «El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no puede acceder al Registro una reducción de capital cuya ejecución queda aplazada, en parte, en cuanto a la restitución de las cantidades a los socios». Pero dice la Dirección que, «en cuanto a la parte del valor de las aportaciones cuyo pago se ha aplazado, en realidad la restitución ya se ha efectuado mediante el reconocimiento del crédito del socio». La Dirección compara el caso de esta resolución con el de la R. 22.05.2018, de la que resultaba que «cuando la restitución del valor se hace por debajo del nominal de las participaciones cuyo importe integra la reducción del capital social, y dado que el sistema de protección de acreedores está fundamentado en que la responsabilidad se expande desde el centro de imputación de la sociedad al de los socios beneficiarios de la reducción mediante el mecanismo legal de la solidaridad (art. 331.1 LSC), dicho sistema deviene inoperante o, al menos, se ve mermado si resulta que la restitución se hace por debajo de la par pues, como dispone el art. 331.2 LSC, *la responsabilidad de cada socio tendrá como límite el importe de lo percibido en concepto de restitución de la aportación social.* Y concluye que ahora no se trata de un caso de restitución del valor de aportaciones por debajo del nominal de las participaciones que se amortizan, por lo que no existe riesgo de perjuicio de acreedores sociales. R. 09.09.2019 (Notario Carlos Solís Villa contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 04.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15779.pdf>

- R. 10-09-2019.- R.M. Madrid N° XI.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL PODER DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA A LA PERSONA NATURAL QUE EJERCE SUS FUNCIONES.** La Dirección siempre ha rechazado que el administrador único pueda otorgarse poder a sí mismo para seguir actuando como apoderado (ver, por ejemplo, R. 18.07.2012); alegaba razones como que la revocación del poder deviene ilusoria, el riesgo de demora en la revocación en caso de cese del administrador, y la difícil exigencia de responsabilidad al administrador como representante orgánico si actúa como apoderado. Ahora extiende esa doctrina al caso de que el apoderado sea no la sociedad administradora, sino la persona natural designada por ésta para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo conforme al art. 212 bis LSC, en el que aprecia las mismas razones. R. 10.09.2019 (Legna Gráfica, S.L.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 06.11.2019). R. 10.09.2019 (Artes Gráficas Coyve, S.L.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 06.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15877.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15878.pdf>

- R. 18-09-2019.- R.M. Madrid N° XI.- **SOCIEDAD PROFESIONAL: NO PUEDE CONSTITUIRSE PARA EL EJERCICIO NOTARIAL.** Se trata de una escritura de constitución de una sociedad profesional de notarios. La Dirección recuerda que, como resulta claramente desde la exposición de motivos de la L. 2/15.03.2007, de Sociedades Profesionales, la sociedad profesional en sentido estricto, objeto de esta Ley, «es aquella que se constituye en centro subjetivo de imputación del negocio jurídico que se establece con el cliente o usuario, atribuyéndole los derechos y obligaciones que nacen del mismo, y, además, los actos propios de la actividad profesional de que se trate son ejecutados o desarrollados directamente bajo la razón o denominación social»; quedan fuera de ese concepto las sociedades de medios, que tienen por objeto compartir infraestructura y distribuir sus costes; las sociedades de

comunicación de ganancias; y las sociedades de intermediación; repasa las características de la función notarial que resaltó la R. (sn) 27.02.2018, y concluye que «la actividad –o actuación– del notario como funcionario público sólo cabe ser ejercitada directamente por el mismo ‘uti singuli’, y a él sólo pueden ser atribuidos los derechos y obligaciones inherentes al ejercicio de su actividad notarial, pues la supuesta sociedad profesional no podría directamente, en modo alguno, ni dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales ni se pueden atribuir a la misma los derechos y obligaciones inherentes a tal ámbito de la actividad notarial», como igualmente individual es la responsabilidad disciplinaria (art. 5 LN); el acuerdo de colaboración profesional, o convenio de notarios es sólo eso, y «nada tiene que ver con una sociedad profesional de las reguladas por la L. 2/2007». R. 18.09.2019 (Notaria María-Victoria Valiente de Rafael contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 08.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16036.pdf>

- R. 19-09-2019.- R.M. Madrid Nº IX.- **SOCIEDAD LIMITADA: ESCISIÓN: PUEDEN TRANSFERIRSE A LA BENEFICIARIA SUS PROPIAS PARTICIPACIONES. SOCIEDAD LIMITADA: ESCISIÓN: ESCISIÓN Y REDUCCIÓN DE CAPITAL COMO REESTRUCTURACIÓN DEL GRUPO FAMILIAR.** Una sociedad limitada se escinde parcialmente con transmisión en bloque y por sucesión universal en favor de otra íntegramente participada por aquélla, de una unidad económica consistente en la totalidad de las participaciones del capital de la propia sociedad beneficiaria; esta última reduce el capital y las reservas y adjudica a los socios de la sociedad escindida las mismas participaciones objeto de transmisión. El registrador suspende la inscripción entendiéndolo que no se produce alteración en el patrimonio de la sociedad beneficiaria porque la transmisión es nula (art. 140 LSC), el conjunto de participaciones no constituye una unidad económica, y la única modificación económica producida respecto de la sociedad supuestamente escindida es el reparto de un activo (las mencionadas participaciones) entre sus socios. La Dirección revoca la calificación registral: No puede entenderse que la adquisición de sus participaciones por la sociedad beneficiaria de la escisión sea nula, pues precisamente, el art. 140.1.a LSC admite la licitud de la adquisición derivativa de sus propias participaciones por la sociedad cuando formen parte de un patrimonio adquirido a título universal; tampoco puede negarse que constituyan una unidad económica de la sociedad escindida, es un caso que contempla el art. 76.2.1 L. 27/27.11.2014, del Impuesto sobre Sociedades; y, como resulta del proyecto de escisión, «la justificación económica de la misma es la reestructuración del grupo societario familiar, [...] se trata de separar los riesgos propios de cada actividad, [...] el negocio inmobiliario que desarrolla la sociedad beneficiaria deja de estar participado por la sociedad escindida para estar participado directamente por la familia y poder llevar a cabo así el relevo generacional. [...] En definitiva, debe admitirse que una operación de reestructuración societaria como la analizada en el presente caso pueda llevarse a cabo como escisión parcial con las fundamentales ventajas de simplificación y con los efectos que se derivan de la disciplina establecida en la L. 3/2009 respecto de la protección de socios y terceros». R. 19.09.2019 (Dipi Group, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 08.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16038.pdf>

- R. 20-09-2019.- R.M. Jaén.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA PERSONA FÍSICA REPRESENTANTE DE PERSONA JURÍDICA DEBE ACEPTAR EL CARGO. SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA DECLARACIÓN SOBRE INCOMPATIBILIDADES NO ES PERSONALÍSIMA.** El consejero delegado de una sociedad designa a una persona física como representante de esa sociedad para ejercer el cargo de administrador de otra sociedad, y hace constar que el nombrado no está incurso en causa de incompatibilidad. La Dirección confirma la nota registral en el sentido de que «es necesario que dicha persona física acepte la designación, conforme a los arts. 212 bis, 214, 215 y 236.5 LSC y 58.2, 141, 143 y 192 RRM»; en cambio entiende que la declaración sobre incompatibilidades del nombrado hecha por el compareciente es correcta, «a falta de norma que expresamente imponga esa manifestación por el designado para la inscripción de la designación». R. 20.09.2019 (Notario Rodrigo-Antonio Tena Arregui contra Registro Mercantil de Jaén) (BOE 13.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16281.pdf>

- R. 20-09-2019.- R.P. San Sebastián de la Gomera.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: EL TÍTULO ALEGADO EN EL EXPEDIENTE NO PUEDE SER EL QUE HA SIDO DENEGADO POR FALTA DE PREVIA INSCRIPCIÓN.** En su día, la sociedad compró una finca: se inscribió una mitad indivisa y se denegó la otra mitad por falta de previa inscripción en favor del transmitente. Ahora se presenta auto recaído en expediente de dominio para reanudación del tracto, en el que el título alegado por el promotor es la misma escritura de compraventa. Dice la Dirección que «conceptualmente, si no se complementa con la justificación de las transmisiones entre el titular registral y los que intervinieron en la venta, no es título material suficiente para amparar la declaración de reanudación de tracto sucesivo». R. 20.09.2019 (Fundación Antonio Bonny-Sebastiana Manrique de Lara, contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera) (BOE 13.11.2019).

Resolución de 20 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 registradora de la propiedad de San Sebastián de La Gomera, por la que se deniega la inscripción de auto judicial de reanudación de tracto sucesivo. En el recurso interpuesto por don F. B. F., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la «Fundación Antonio Bonny-Sebastiana Manrique de Lara», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, doña María Crespo Álvarez, por la que se deniega la inscripción de auto judicial de reanudación de tracto sucesivo. Hechos I Mediante auto, de fecha 23 de junio de 2015, dictado en el procedimiento número 334/2011 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Sebastián de La Gomera, se acordó la reanudación del tracto sucesivo de la finca registral número 740 del Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera. II Presentado testimonio de dicho auto, complementado por otro, de fecha 16 de marzo de 2016, y dictado por el mismo Juzgado, en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 2412001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don F. B. F., el día 17/05/2019, bajo el asiento número 330 del tomo 36 del Libro Diario y número de entrada 815, que corresponde al testimonio del auto del Juzgado de Primera Instancia e

Instrucción, Único [sic] de San Sebastián de La Gomera, de fecha 23 de junio de 2015, complementado por otro de fecha 16 de marzo de 2016, relativo al procedimiento 334/2011 –expediente de reanudación de tracto–, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: “La documentación presentada en este Registro no es título hábil para la reanudación del tracto sucesivo de la finca objeto del expediente. Consultado el folio registral resulta imposible establecer la concatenación de transmisiones que pudieran acreditar el derecho alegado por la interesada. Se sugiere, o bien acudir al expediente registral previsto a tales efectos en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria o, ante la aparente dificultad de lograr la concurrencia de todos los Interesados a que se refiere el precepto indicado, acudir a un procedimiento judicial ejercitando la oportuna acción declarativa o reivindicatoria del dominio en aras de obtener el documento público que formalice el derecho de dominio sobre la finca a favor de la interesada.” Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se torna anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra la anterior nota de calificación (...) San Sebastián de La Gomera, a diez junio del año dos mil diecinueve.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo; María Crespo Álvarez». III Contra la anterior nota de calificación, don F. B. F., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la «Fundación Antonio Bonny-Sebastiana Manrique de Lara», interpuso recurso el día 15 de julio de 2019 en base a los siguientes argumentos: «Primero. La calificación viene referida a la resolución judicial reseñada y su auto complementario que declaran justificados, por la Fundación que se representa, la acreditación del dominio y la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto a la referida finca 740 con todos los efectos inherentes, así como la cancelación de las inscripciones contradictorias. De dicha finca 740, la Fundación Antonio Bonny-S. Manrique de Lara, ya es titular inscrita, desde el 12 de abril de 1999, de la mitad indivisa. La otra mitad indivisa figura inscrita a nombre de Doña T. C. F. desde el 24 de septiembre de 1915. Segundo. Tramitado el correspondiente expediente judicial de dominio para reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que se promovió en el año 2011, como es de ver por su número de procedimiento, en el que se practicaron las citaciones y publicaciones establecidas en el entonces vigente art. 201, regla 3, de la Ley Hipotecaria, en el que informó favorablemente el Ministerio Fiscal y en el que no se formuló oposición alguna, se declaró la reanudación del tracto sucesivo. Tercero. El auto presentado sí es título hábil para la reanudación del tracto sucesivo pese a la modificación legislativa habida en virtud de la Ley 13/2015, de 24 de junio, ya que como establece la Resolución de la DGRN de 17-05-2019 (BOE 141/2019, de 13 junio 2019): “(...) Atendiendo a la disposición transitoria única de la Ley de 13/2015, de 24 de junio, de modificación de la Ley Hipotecaria: ‘Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. (...)’. Es por ello que al encontrarnos con un expediente judicial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido –que como medio de reanudación del tracto desaparecieron una vez entró en vigor la normativa de referencia– iniciado antes del 1 de noviembre de 2015, resulta aplicable la normativa anterior a la reforma señalada, es decir, la regulación prevista en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción previa.” Carece de sentido la sugerencia contenida en la calificación de acudir al expediente registral previsto en el art. 208 de la L.H. ya que tal expediente es únicamente una sustitución del expediente de dominio judicial entonces previsto en los arts. 198 a 202 de la misma L.H. en su redacción previa. La reforma legislativa referida tuvo como una de sus finalidades, según refiere su preámbulo, la “desjudicialización” de los procedimientos regulados en los anteriores arts. 198 a 210 L.H. Pero ello no obsta a que mantengan su validez los procedimientos llevados a cabo con la anterior normativa, entonces vigente, según la referida disposición transitoria única. Además, la sugerencia contenida en la calificación recurrida, relativa a que acudiendo al expediente previsto en el actual art. 208 L.H. se procedería a la inscripción, siendo el mismo una mera sustitución del anteriormente vigente y objeto de calificación, pone de manifiesto la incongruencia de declarar que el expediente judicial practicado no es título hábil. Cuarto. Es reiterada la doctrina de que la calificación registral de los documentos judiciales no abarca a la fundamentación del fallo. A tal efecto se puede citar la ilustrativa Resolución de la DGRN de 01-12-2015 (BOE 310/2015, de 28 diciembre 2015) cuando dice: “En tal sentido 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, al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquéllos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, y tratándose de un auto recaído en expediente de dominio, por el que se ordena reanudar el tracto registral sobre determinada finca a favor del promotor, auto que es, por sí solo, título hábil para tal inscripción (cfr. artículo 201.6 de la Ley Hipotecaria), sin que pueda extenderse la calificación al estudio de los títulos de adquisición justificativos del dominio y si efectivamente recaen sobre la totalidad del bien o sobre una cuota indivisa del mismo, ateniéndose al sentido literal de las manifestaciones expresadas en el mencionado mandamiento. Debe recordarse que el artículo 285.3 in fine del Reglamento Hipotecario, determina que ‘...sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho’. Consecuentemente este defecto debe ser revocado.” Por lo anterior no puede sostenerse la argumentación contenida en la calificación objeto de recurso, relativa a que a la calificante le resulta imposible establecer la concatenación de transmisiones [sic] que pudieran acreditar el derecho alegado por la interesada. Si fuera posible establecer dicha concatenación, no hubiera sido necesario el expediente de dominio. Y aunque a la calificante le resulte imposible, en el expediente judicial tramitado con todos los requisitos legales, al Juzgador si le ha sido posible declarar justificada la reanudación del tracto sucesivo, por lo que la registradora calificante se excede en el ámbito de sus competencias. La función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial, no puede juzgar sobre su procedencia. La calificación registral tiene un alcance limitado, art. 18 L.H., especialmente cuando se trata de documentos judiciales, art. 100 R.H. “No corresponde el registrador entrar a examinar los fundamentos de la decisión judicial, debiendo cumplir las resoluciones judiciales que sean firmes o ejecutables de acuerdo con las leyes (art. 17.2 de La Ley Orgánica del Poder Jucial [sic])”, como dice la Resolución de la DGRN de 08-03-2017 (BOE 70/2017, de 23 marzo 2017), relativa a un auto judicial que declara justificada la reanudación del tracto interrumpido. Quinto. La calificación objeto de recurso desnaturaliza y deja vacío de contenido el expediente de reanudación del tracto interrumpido al exigir la concatenación de transmisiones. El verdadero sentido del expediente es suplir los casos en que dicha concatenación no consta de otro modo. De ahí la norma contenida en el artículo 285.3 in fine del Reglamento Hipotecario antes citada». IV La registradora de la Propiedad decidió mantener la nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Dado traslado del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San

Sebastián de La Gomera, no presentó alegaciones. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988, 5 de julio de 1991, 13 de abril y 23 de diciembre de 1999, 18 de marzo de 2000, 30 de noviembre de 2000, 24 de septiembre de 2002, 16 de julio y 15 de noviembre de 2003, 4 de junio, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 25 de septiembre de 2014, 24 de marzo y 29 de abril de 2015, 14, 25 y 28 de abril y 2 de noviembre de 2016, 2 de octubre de 2017, 30 de enero de 2018 y 7 de noviembre de 2018.

1. Sobre determinada finca registral se promueve expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido. La finca figura ya inscrita a nombre de la fundación promovente del expediente en cuanto a una mitad indivisa, figurando denegada la restante mitad indivisa por falta de previa inscripción. La otra mitad indivisa figura inscrita a nombre de doña T. C. F. desde el día 24 de septiembre de 1915. En el auto aprobando el expediente –junto con otra complementario posterior– se aclara que el título del que trae causa el promovente sobre la finca es la escritura de compraventa otorgada con fecha 12 de mayo de 1972, que es la misma que determinó la inscripción de la mitad indivisa a favor del promovente y la denegación de la restante mitad por falta de previa inscripción a favor del transmitente. La registradora suspende la inscripción por entender que no es título hábil para la reanudación del tracto sucesivo de la finca objeto del expediente dado que, consultado el folio registral, resulta imposible establecer la concatenación de transmisiones que pudieran acreditar el derecho alegado por la interesada sobre la mitad indivisa no inmatriculada. En el informe –y del historial de la finca aportado al expediente– resulta, en efecto, que la inscripción 1.^a, de posesión, convertida en inscripción de dominio, quedó cancelada en cuanto a una mitad indivisa de la finca en virtud de sentencia dictada en juicio declarativo de cognición sobre reivindicación de bienes ante el «Juzgado comarcal de esta Villa» a favor de doña R. J. S. y sus hijas, doña M., doña T. y doña M. A. F. J., que a su vez –junto con otras personas– transmitieron el pleno dominio de la finca a favor de la citada fundación, si bien sólo fue inscrita la mitad indivisa inscrita, denegándose la restante mitad indivisa por falta de previa inscripción al seguir inscrita a nombre de doña T. C. F. En el testimonio del auto no se especifican las transmisiones entre esta última y el promovente que justifiquen la reanudación del tracto respecto de esa mitad indivisa. En definitiva, el mismo título de venta a favor de la fundación que sirvió de título para la inscripción a su favor de la mitad indivisa es la que se ha invocado como título en el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo respecto de la mitad indivisa inscrita que figura a nombre de doña T. C. F., sin que se especifiquen las transmisiones justificativas del auto reanudando el tracto a favor de la fundación. El recurrente entiende que la registradora no puede revisar la decisión judicial, de manera que, tratándose de un auto recaído en expediente de dominio, por el que se ordena reanudar el tracto registral sobre determinada finca a favor del promotor, el auto es, por sí solo, título hábil para tal inscripción (cfr. artículo 201 de la Ley Hipotecaria), sin que pueda extenderse la calificación al estudio de los títulos de adquisición justificativos del dominio y si efectivamente recaen sobre la totalidad del bien o sobre una cuota indivisa del mismo.

2. Lo primero que conviene recordar es que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, 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 los extremos señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que permite al registrador calificar del documento judicial –entre otros extremos– los obstáculos que surjan del Registro, y la falta de congruencia entre la resolución judicial y el procedimiento seguido. Es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicas que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”. También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo

que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». 3. Es cierto que este Centro Directivo ha afirmado en relación a los expedientes judiciales del Título VI de la Ley Hipotecaria presentados en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio (el 1 de noviembre de 2015), que debe aplicarse la disposición transitoria única según la cual los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria ya iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. Precisamente en cumplimiento de la normativa anterior no basta una genérica afirmación en el testimonio del auto de que se han practicado las citaciones previstas en la regla tercera del artículo 201 de la ley hipotecaria –vigente en el momento de la tramitación de auto– sino que debe justificarse, aunque sea someramente las transmisiones que dieron lugar a la adquisición por el promovente, y su título o causa de adquisición (cfr. artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 274, segundo, del Reglamento Hipotecario). El expediente de reanudación suple la falta de título formal pero no de la falta de título material justificativo de la transmisión, de ahí la necesaria especificación de las distintas transmisiones y la citación a los interesados o sus causahabientes. 4. Debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo, antes y después de la reforma, según la cual el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), la resolución de dicho procedimiento puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y c) porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un procedimiento que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que en tal procedimiento puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 201, reglas 3.ª y 4.ª, de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del título calificado, puede accederse a la inscripción. 5. En el supuesto de hecho de este expediente tan sólo se invoca como título el mismo de la compraventa que sirvió para inscribir la mitad indivisa a favor del promovente –y que motivó la denegación de la mitad indivisa que ahora se pretende reanudar–, por lo que conceptualmente, si no se complementa con la justificación de las transmisiones entre el titular registral y los que intervinieron en la venta, no es título material suficiente para amparar la declaración de reanudación de tracto sucesivo. Debe recordarse además que para que se pueda acudir al expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido es preciso que se haya producido una ruptura en el tracto registral de la finca y no cuando haya adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral o de sus herederos o legatarios. En tal hipótesis, el problema a solventar no es el de reanudación del tracto, sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmissivo a favor del interesado (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), el de falta de título formal adecuado para la inscripción, el cual se logrará a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto voluntariamente otorgado por el transferente o, en este caso, por los herederos de éste (posiblemente mediante la formalización de la correspondiente escritura de entrega de legado), o mediante la debida declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio correctamente entablado que asegure convenientemente la tutela jurisdiccional del derecho del transmitente (artículos 24 de la Constitución y 40 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 20 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16282.pdf>

- R. 02-10-2019.- R.M. Eivissa.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE CONVOCARSE DE FORMA DISTINTA A LA PREVISTA EN LOS ESTATUTOS.** El registrador suspende la inscripción de unos acuerdos de la junta general porque la convocatoria realizada por burofax no se ajusta a lo establecido en los estatutos sociales («por medio de carta certificada con aviso de recibo»). La Dirección confirma esta calificación reiterando su doctrina de que, «existiendo previsión estatutaria sobre la forma de llevar a cabo la convocatoria de junta general de socios, dicha forma habrá de ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema, goce de mayor o menor publicidad, incluido el legal supletorio (cfr., entre otras, R. 15.10.1998, R. 15.06.2015, R. 21.09.2015 y R. 25.04.2016)». Sin embargo, la Dirección se inclinaría a admitir la equivalencia entre carta certificada con aviso de recibo y el burofax con certificación del aviso de recibo, pero no con el simple burofax. R. 02.10.2019 (Aquarium Cap Blanc, S.L., contra

Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Eivissa) (BOE 14.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16375.pdf>

- R. 03-10-2019.- R.M. Eivissa.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE CONVOCARSE DE FORMA DISTINTA A LA PREVISTA EN LOS ESTATUTOS.** El registrador suspende la inscripción de unos acuerdos de la junta general porque la convocatoria realizada por burofax no se ajusta a lo establecido en los estatutos sociales («por medio de carta certificada con aviso de recibo»). La Dirección confirma esta calificación reiterando su doctrina de que, «existiendo previsión estatutaria sobre la forma de llevar a cabo la convocatoria de junta general de socios, dicha forma habrá de ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema, goce de mayor o menor publicidad, incluido el legal supletorio (cfr., entre otras, R. 15.10.1998, R. 15.06.2015, R. 21.09.2015 y R. 25.04.2016)». Sin embargo, la Dirección se inclinaría a admitir la equivalencia entre carta certificada con aviso de recibo y el burofax con certificación del aviso de recibo, pero no con el simple burofax. R. 03.10.2019 (Ibiza Puig Gros, S.L., contra Registro Mercantil de Eivissa) (BOE 14.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16381.pdf>

- R. 04-10-2019.- R.M. Eivissa.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE CONVOCARSE DE FORMA DISTINTA A LA PREVISTA EN LOS ESTATUTOS.** El registrador suspende la inscripción de unos acuerdos de la junta general porque la convocatoria realizada por burofax no se ajusta a lo establecido en los estatutos sociales («por medio de carta certificada con aviso de recibo»). La Dirección confirma esta calificación reiterando su doctrina de que, «existiendo previsión estatutaria sobre la forma de llevar a cabo la convocatoria de junta general de socios, dicha forma habrá de ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema, goce de mayor o menor publicidad, incluido el legal supletorio (cfr., entre otras, R. 15.10.1998, R. 15.06.2015, R. 21.09.2015 y R. 25.04.2016)». Sin embargo, la Dirección se inclinaría a admitir la equivalencia entre carta certificada con aviso de recibo y el burofax con certificación del aviso de recibo, pero no con el simple burofax. R. 04.10.2019 (Servim Ibérica, S.L., contra Registro Mercantil de Eivissa) (BOE 14.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16385.pdf>

- R. 23-10-2019.- R.M. Burgos.- **SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: PARA EL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR A INSTANCIA DE LA MINORÍA ES NECESARIA LA PROVISIÓN DE FONDOS.** En el nombramiento de auditor a instancia de la minoría (art. 265.2 LSC) el Registro Mercantil puede exigir la correspondiente provisión de fondos para la preceptiva publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» (art. 426.1 RRM), sin prejuzgarse si es o no posible que estos gastos sean repercutidos por solicitante a la sociedad. R. 23.10.2019 (Particular contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 22.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16838.pdf>

- R. 24-10-2019.- R.M. Madrid N° XIII.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: EL DERECHO DE SEPARACIÓN NO REQUIERE MENCIÓN EN EL ORDEN DEL DÍA.** Se trata de una escritura en la que se eleva a público el acuerdo de junta general de una sociedad anónima por el que se modifican los estatutos sociales, de modo que «no constituirá causa de separación de los accionistas la falta de distribución de los dividendos fijados en el art. 348 bis, aps. 1 y 4 LSC»; dado que el acuerdo no fue aprobado por todos los socios, a la socia que votó en contra se le reconoció el derecho a separarse de la sociedad, conforme al art. 348 bis, ap. 2, LSC. «El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que debe votarse tanto sobre la supresión de la causa de separación legal por falta de distribución de beneficios como –previamente– sobre si se reconoce o no a los socios discrepantes con tal modificación estatutaria un derecho de separación específico cuyo régimen concreto debe determinarse por la junta misma, y el reconocimiento de este último derecho de separación debe ser también incluido en el orden del día de la junta». Pero dice la Dirección que el derecho de separación tiene inequívoca base en la norma legal y por tanto no requiere una mención específica en el orden del día de la junta; y «no puede entenderse que exista falta de determinación del derecho de separación reconocido por la mayoría en favor de la socia discrepante, pues se fija claramente el plazo de su ejercicio y –precisamente por tener base legal ese reconocimiento– los demás aspectos de su régimen jurídico tienen acomodo en las normas generales sobre el derecho de separación (cfr. arts. 348, 349 y 353 a 359 LSC)». R. 24.10.2019 (El Enebro, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 22.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16842.pdf>

- R. 07-10-2019.- R.M. Ciudad Real.- **BIENES MUEBLES: NO PUEDE EMBARGARSE EL PLENO DOMINIO AL COMPRADOR SI HAY RESERVA DE DOMINIO EN FAVOR DEL VENDEDOR.** «Se debate en el presente recurso si puede practicarse anotación de embargo administrativo contra el vehículo del comprador existiendo reserva de dominio inscrita en el Registro de Bienes Muebles y no cancelada». La Dirección señala cómo el art. 15 L. 28/13.07.1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, establece la oponibilidad a terceros de las reservas de dominio o las prohibiciones de disponer inscritas, y la presunción de exactitud del Registro; y cómo los arts. 24 y 27 O. 19.07.1999, Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, establecen la misma presunción y la denegación de la anotación si la demanda o embargo estuvieran dirigidos contra personas distintas de los titulares de derechos inscritos; cita las S. 12.03.1993, R. 04.12.2010 y R. 12.05.2010 (sobre la validez y eficacia de la reserva de dominio); y reitera lo dicho en la Instr. DGRN 03.12.2002: «Los Registradores denegarán los mandamientos de embargo sobre bienes vendidos a plazos con pacto de reserva de dominio o que hayan sido objeto de arrendamiento financiero, en virtud de contratos inscritos en el Registro de Bienes Muebles, cuando el objeto del embargo sea la propiedad de tales bienes y el embargo se dirija contra persona distinta del vendedor, financiador o arrendador. Podrán anotarse los embargos que tengan por objeto la posición jurídica del comprador a plazos o del arrendatario financiero, pero la anotación de embargo quedará sin efecto y podrá solicitarse su cancelación en caso de que el arrendatario no ejercite la opción de compra o de que el vendedor con pacto de reserva de dominio a su favor recupere los bienes ante el impago por parte del comprador del precio aplazado». Aplicando esta doctrina al caso concreto, «se pretende embargar el vehículo, sin distinción (por tanto, el pleno

dominio); [...] en consecuencia, estando vigente la reserva de dominio y no habiéndose limitado el mandamiento de embargo a la posición jurídica del comprador, procede confirmar la nota de calificación». R. 07.10.2019 (Ayuntamiento de Tomelloso contra Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ciudad Real) (BOE 14.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16389.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 3315/2019.- 25-10-2019. SALA DE LO CIVIL.- **CONSUMIDORES Y USUARIOS. CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN. PRÉSTAMO HIPOTECARIO. COMISIÓN POR RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS VENCIDAS O DESCUBIERTOS, COMO INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO.** Ejercicio de acción colectiva. Abusividad de dicha cláusula por su indeterminación respecto de los requisitos exigidos en la normativa, pues "supondría, sin más, sumar a los intereses de demora otra cantidad a modo de sanción por el mismo concepto". Alteración de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor, debería ser el Banco quien probara la realidad de la gestión y su precio, no a la inversa.

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

- S.T.S 3322/2019.- 21-10-2019. SALA DE LO CIVIL.- **AUTORIZACIÓN DE RESIDENCIA DE LARGA DURACIÓN. INCIDENCIA DE ANTECEDENTES PENALES** (condena por conducir sin carnet a una pena leve). Acreditación de arraigo socio-familiar y laboral. Posibilidad de ponderar razonadamente, desde una perspectiva de proporcionalidad, las concretas circunstancias acreditadas de arraigo socio laboral y familiar del solicitante, que pueden constituir una excepción en orden a la aplicación del criterio general.

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

- S.T.S 3491/2019.- 05-11-2019. SALA DE LO CIVIL.- **DONACIÓN. REVOCACIÓN POR INGRATITUD.** Ausencia de la causa prevista en el artículo 648.2.º del Código Civil.

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

- S.T.S 3520/2019.- 06-11-2019. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES. LIQUIDACIÓN. SEPARACIÓN Y DIVORCIO.** Vivienda propiedad de los padres de uno de los cónyuges, que cedieron su uso al matrimonio. Crédito frente a tales padres derivado del aumento del valor de la propiedad del inmueble por obras de construcción de una nueva planta realizada durante la vigencia de la sociedad de gananciales por los cónyuges, de buena fe y consentida por los padres propietarios. Intrascendencia en este caso de la naturaleza de la posesión - .comodato o precario- que tenían los cónyuges sobre dicha casa.

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

- S.T.S 3524/2019.- 07-11-2019. SALA DE LO CIVIL.- **DERECHO AL HONOR. DISTINCIÓN ENTRE DAÑO PERMANENTE Y DAÑO CONTINUADO.** Publicación en Internet y en redes sociales de una obra que infringe tal derecho, y que produce daños calificados como de carácter permanente. Inexistencia de intromisión ilegítima del derecho al honor: escasa entidad ofensiva de las palabras satíricas y burlescas empleadas.

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

- S.T.S 3421/2019.- 04-11-2019. SALA DE LO CIVIL.- **ARRENDAMIENTOS HISTÓRICOS. HERENCIA.** El Derecho de acceso a la propiedad por aplicación de la Ley de Arrendamientos Históricos, se integra en el caudal hereditario del arrendatario, si la sentencia ganó firmeza antes de su fallecimiento aunque éste se hubiera producido en fase de ejecución de la misma.

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

- S.T.S 3526/2019.- 08-11-2019. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDAD MERCANTIL INCURSA EN CAUSA LEGAL DE DISOLUCIÓN. ADMINISTRADORES:** determinación de su responsabilidad por incumplimiento del deber de promover la disolución o, en su caso, el concurso de acreedores. Consecuencias de tal incumplimiento: responsabilidad solidaria de las obligaciones sociales posteriores al acaecimiento de la causa legal de la disolución, pero no de las anteriores a su nombramiento como administrador, ni de las posteriores a su cese.

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

- S.T.S 3531/2019.- 05-11-2019. SALA DE LO CIVIL.- **HERENCIA. PARTICIÓN. COLACIÓN E IMPUTACIÓN. DONACIÓN DE DINERO A UN LEGITIMARIO PARA LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN.** Lo colacionables es lo que se dona (en este caso el dinero) y no el bien, y debe serlo por el valor real tiempo de las operaciones particionales.

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

- S.T.S 3626/2019.- 14-11-2019. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDADES MERCANTILES. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN. ADMINISTRADORES.** Ejercicio por un acreedor de una acción individual de responsabilidad frente al administrador en la que el daño del que deriva la indemnización pretendida es el impago de un crédito: "Para que pueda prosperar...es necesario identificar una conducta propia del administrador, distinta de no haber pagado el crédito, que pueda calificarse de ilícito orgánico y a la cual pueda atribuirse la causa de no haber sido satisfecho el crédito". A la vista de los hechos probados no puede apreciarse "una relación de causalidad entre esta conducta y el impago de la deuda, pues se precisa la constatación de la existencia de concretos activos cuya

realización hubiera permitido abonar total o parcialmente la deuda".

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

- S.T.S 3615/2019.- 07-11-2019. SALA DE LO CIVIL.- **SEPARACIÓN./DIVORCIO CONTENCIOSO. PENSIÓN COMPENSATORIA:** cuantía y fijación de un límite temporal: la fijación de la cuantía es función de los tribunales de instancia "salvo que se cuantifique de forma arbitraria, absurda o con falta de lógica en atención a los criterios establecidos en el art. 97 CC", y "la fijación temporal debe basarse en la convicción judicial "de que, dentro del plazo fijado, se ha de poder restaurar el equilibrio por los propios medios del cónyuge beneficiario" a Falta de tal convicción, lo procedente es que sea indefinida. Atribución de uso de plaza de garaje no vinculada a vivienda familiar: en los procedimientos matrimoniales contenciosos, no cabe atribuir viviendas o locales diferentes de aquel que constituye la vivienda familiar. "El uso de los demás bienes está en función del régimen económico matrimonial y, si no se ha hecho uso del cauce previsto en el art. 103.4.º CC, que permite previo inventario establecer reglas de administración sobre los bienes, hasta que se liquide el régimen de gananciales, a falta de acuerdo, habrá que estar a lo que se decida sobre la administración y disposición de los bienes comunes en el correspondiente procedimiento judicial".

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

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

- S.T.S 3258/2019.- 21-10-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS.** Decreto de la Junta de Andalucía 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. **EL LIBRE ACCESO A LAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS Y SU EJERCICIO. PRINCIPIO DE UNIDAD DE MERCADO:** "la normativa .que establece, con carácter general, la obligación de la empresa prestadora del servicio de hospedaje de contar con instalaciones fijas de refrigeración y calefacción según los periodos de funcionamiento de la actividad, sin distinguir las distintas zonas geográficas de 21 de octubre de 2019. Sala de lo Contencioso. y climáticas existentes en dicha Comunidad Autónoma, y sin prever ningún mecanismo o procedimiento concreto de exoneración del cumplimiento de dicha obligación, contraviene el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, en relación con lo dispuesto en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio".

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

- S.T.S 3480/2019.- 30-10-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS. COMUNIDAD DE BIENES: EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO.** "La extinción de dos condominios, formalizada en escritura pública, cuando se adjudican los dos bienes inmuebles indivisibles sobre los que recaen a uno de los condóminos, que compensa el exceso de adjudicación parte en metálico y parte por la entrega de varios bienes muebles y de un bien inmueble de su propiedad del que era exclusivo titular dominical, constituye para el expresado adjudicatario un supuesto de no sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, debiendo tributar por la cuota gradual de actos jurídicos documentados, con independencia de que los copropietarios ostentasen participaciones distintas en cada uno de los referidos condominios".

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

2.3 Sentencias Sala de lo Penal. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

- S.T.S 3247/2019.- 24-10-2019. SALA DE LO PENAL.- **FRAUDE FISCAL. DELITO DE BLANQUEO DE CAPITAL.** Su finalidad es que nunca el delito sea una actividad rentable. Importancia del mismo. Bien protegido: el orden jurídico-económico a través del "control del flujo de capitales procedentes de actividades delictivas ejecutadas a gran escala y que pueden menoscabar el sistema económico, afectando también al buen funcionamiento del mercado y de los mecanismos financieros y bursátiles".

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

- S.T.S 3683/2019.- 12-11-2019. SALA DE LO PENAL.- **SEGURIDAD SOCIAL. SOCIEDADES MERCANTILES. DELITO DE FRAUDE A LA SEGURIDAD SOCIAL.** "Inviabilidad de su estimación como delito continuado respecto de ejercicios no consecutivos". Entramado de empresas, que contaban con la misma plantilla y un único centro de trabajo, "que ocasionalmente se sucedían unas a otras sin solución de continuidad y que aún cuando procedían a declarar los Seguros Sociales correspondientes a las cuotas patronal y obrera de sus empleados, conscientemente dejaban de ingresarlas en las arcas de la Tesorería General de la Seguridad Social, al tiempo que seguían ejerciendo su actividad comercial, y con la finalidad de impedir la localización, manifestaban domicilios ficticios": hay un solo sujeto responsable, por lo que la cantidad objeto de defraudación en cada ejercicio, debe fijarse mediante la adición de las impagadas por todas las empresas.

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

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

- S.A.P.- MURCIA.- 14-10-2019.- **VENTA DE CUOTA INDIVISA DE FINCA GANANCIAL EN EJERCICIO DE RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER.**

 [Sentencia AP Murcia 14-10-2019.pdf](#)

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

REVISTAS:

 [Revista Aranzadi de Derecho Ambiental.pdf](#)

 [Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial.pdf](#)

 [Revista de Derecho Urbanístico y medio ambiente.pdf](#)

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

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

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

 [Revista General de Legislación y Jurisprudencia abril-junio.pdf](#)

 [Revista General de Legislación y Jurisprudencia julio-septiembre.pdf](#)

 [RCDI Núm. 775 Septiembre-Octubre.pdf](#)

SOBRE LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DE DOCUMENTOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS

La presentación telemática de documentos judiciales y administrativos en los distintos Registros se regula de forma específica en el artículo 112.5 reglas 1ª y 2ª de la Ley 24/2001, modificada por la Ley 24/2005 y que disponen:

5. Respecto de la presentación de documentos judiciales, administrativos o privados que puedan causar inscripción en los diferentes Registros se estará a las siguientes reglas:

1.ª Tratándose de documentos judiciales, su presentación se realizará a través del punto neutro judicial o sistema de información telemático que lo sustituya, para lo cual deberá conectarse con el sistema telemático de información del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. En lo relativo a la acreditación de la condición del firmante, la vigencia, revocación y suspensión del certificado de firma electrónica del funcionario judicial remitente se estará a lo dispuesto en su legislación específica.

2.ª En el caso de documentos administrativos, la Administración Pública que pretenda inscribir aquéllos deberá utilizar técnicas y medios electrónicos informáticos y telemáticos que garanticen la identificación de la Administración actuante y el ejercicio de sus competencias. En cualquier caso, los programas y aplicaciones electrónicos, informáticos y telemáticos utilizados deberán ser aprobados por la Administración correspondiente.

La incógnita que debemos despejar es si un ciudadano -por sí o en nombre de otro- puede presentar telemáticamente en el Registro un documento judicial o administrativo en el que esté interesado. La interpretación literal de estas normas nos llevaría a que los documentos judiciales solamente pueden presentarse telemáticamente por la autoridad judicial y los administrativos solamente por la autoridad que los haya emitido, pero la interpretación de estas reglas -ya con casi 15 años de antigüedad- debe hacerse a la luz de la evolución general de la relación electrónica de los ciudadanos con los distintos servicios públicos, entre ellos, el registral, así como la evolución habida en los sistemas de autenticación de los documentos electrónicos, fundamentalmente el código seguro de verificación introducido legalmente por la Ley 11/2007 -ya posterior a la regulación de la Ley 24/2005- que ha permitido la circulación de la copia en papel del documento inicialmente electrónico y cuya presentación en el Registro a los efectos de su despacho ha sido ya admitida por la DGRN en diversas resoluciones.

La legislación posterior a la Ley 24/2005 -Ley 11/2007, 39/2015, 40/2015- favorece la relación electrónica de los ciudadanos con los servicios públicos y si bien no son leyes que se apliquen directamente al procedimiento registral no podemos desconocer su impacto en las relaciones entre el ciudadano y el Registro, así, el TS en sus sentencias de 10 de marzo y 19 de mayo de 2009, relativas a la aplicación de la Ley 11/2007 al ámbito registral entiende que la Ley 24/2001 no resulta derogada ni sustituida por la Ley

11/2007 pero añade “sin perjuicio de las manifestaciones que la aplicación de esta Ley (11/2007) pueda añadir en las relaciones de los ciudadanos con el sistema notarial y registral”. El Tribunal Supremo, en la sentencia de 2017 citada, añade una precisión importante: la posibilidad de que puedan existir nuevas consecuencias derivadas de la aplicación de la Ley 11/2007 en la relación de los ciudadanos con los Registros. En definitiva, el Tribunal Supremo no excluye que la aplicación de la Ley 11/2007 pueda incidir en las relaciones de los ciudadanos con el sistema registral, y mucho menos si se hace en su beneficio. No existe, por tanto, ninguna razón por la que los ciudadanos deban tener más restricciones en sus relaciones con el Registro que con otras instituciones, organismos y servicios públicos.

Por ello, cabe concluir que las reglas 1ª y 2ª del artículo 112 de la Ley 24/2005 se refieren a la presentación telemática de documentos **realizada por el propio órgano judicial o administrativo que los hubiera expedido** y dentro de entornos seguros de presentación -punto neutro judicial o medios electrónicos informáticos y telemáticos que garanticen la identificación de la Administración actuante- en un momento en el que el cauce de la presentación por la autoridad judicial o administrativa era una garantía de procedencia como lo demuestra el hecho de que la regla 3ª ni siquiera exige la firma electrónica y se refiera exclusivamente a *la administración pública que pretenda inscribir*, no a los ciudadanos.

Lo dicho anteriormente no impide en ningún caso la presentación telemática por particulares, mediante un certificado de firma, de documentos judiciales y administrativos siempre y cuando éstos puedan ser verificados indubitadamente en cuanto a su integridad, veracidad y firma como ocurre con aquellos que vienen garantizados con código seguro de verificación.

La relación electrónica con los servicios públicos por parte de los ciudadanos es un derecho ya reconocido por la Ley 11/2007 y dentro de ella cabe incardinar la presentación telemática de documentos en los distintos Registros, solamente limitada por la necesidad de contar con firma electrónica -artículo 112 de la Ley 24/2001 en relación con el artículo 11 de la Ley 39/2015- y por el hecho de que el documento a presentar pueda ser verificado por el registrador en cuanto a su integridad y la autenticidad de las firmas incorporadas, así como su fecha, elementos perfectamente verificables en documentos electrónicos firmados o garantizados con código seguro de verificación.

Madrid, 12 de noviembre de 2019

Resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas

BOE de 20 de noviembre de 2019

ÍNDICE

RESOLUCIONES SOBRE PROPIEDAD 2



Servicio de Estudios
20 de noviembre de 2019

RESOLUCIONES SOBRE PROPIEDAD

CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE SOBRE ELEMENTOS PRIVATIVOS EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD. Resolución de 12 de noviembre de 2019, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario Miguel Benet Mancho contra la calificación de 25 de marzo de 2019 de la registradora de la propiedad núm. 1 de Sant Vicenç dels Horts que suspende la inscripción de una escritura de constitución de servidumbre.

**SE REVOCA EN CUANDO AL PRIMER Y SEGUNDO DEFECTO.
SE CONFIRMA EN CUANTO AL ÚLTIMO DEFECTO.**

Se presenta en el Registro telemáticamente, escritura de constitución de servidumbre sobre local comercial (soportar la caja del ascensor de este edificio, que ocupará un espacio de tres metros y veintisiete decímetros cincuenta y dos centímetros cuadrados (3,2752 m²), formado por un rectángulo regular de 1,78 m por 1,84 m situado en la entrada de la finca a la altura de la caja de la escalera del edificio), en beneficio de la Comunidad del edificio y una nueva norma estatutaria en relación con la instalación del ascensor. Comparece ante el Notario autorizante, en lo que a este expediente interesa, el Presidente de la Comunidad.

“Mediante una nota de 27 de junio de 2019, la registradora titular del Registro de la Propiedad número 1 de Sant Vicenç dels Horts calificó negativamente la referida escritura, suspendió su inscripción y apreció la concurrencia de tres defectos:

1. Se tiene que acreditar el nombramiento del cargo de presidente de la mencionada Comunidad o, en su caso, la manifestación expresa del notario autorizante conforme le ha sido exhibida el acta de la Junta en la que fue nombrado.
2. La Junta de Propietarios tiene que acordar (con el cuórum necesario) la aceptación de la servidumbre y la modificación de los Estatutos que validaría lo que ha hecho el presidente, una vez se haya ratificado lo que se ha actuado en cumplimiento del acuerdo posterior (se tendría que tener en cuenta el cambio de titularidad del dominio arriba mencionado).

Efectivamente, “con respecto a la “necesidad de aceptación de la servidumbre”, el acta de la reunión extraordinaria de la Comunidad de Propietarios no se acuerda la constitución de ninguna servidumbre para la instalación de un ascensor... ni se facultó al presidente de la Comunidad para comparecer ante notario y constituirla. El artículo 553-21.4.a del Código civil de Cataluña establece que “la convocatoria de la reunión tiene que expresar de manera clara y detallada el orden del día...”; el artículo 553-25.1 del Código civil de Cataluña establece que sólo se pueden adaptar acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día...”

No obstante, se enmiendan el primer y segundo defecto ya que “en la escritura de 12 de marzo de 2019, de ratificación de otra escritura de constitución de servidumbre, comparece el presidente de la Comunidad, nombrado en la Junta de Propietarios del 17 de julio de 2018, que aporta una certificación entregada por el administrador del acta de la Junta, la cual quedó incorporada a la escritura. En esta certificación ratifican y consienten la constitución de la servidumbre constituida en la escritura autorizada por el notario de fecha 5 de marzo de 2018 “comportando que se haya enmendado el defecto alegado en la nota de calificación de la registradora de la propiedad en cuanto” al local, así como la modificación de los estatutos como consecuencia de la constitución de la servidumbre, siendo los puntos 6º y 8º del orden del día del acta de la Junta ordinaria.

Aclara la Dirección que en relación a la constitución de la servidumbre que “por otra parte, en el acta de la reunión (extraordinaria) del 17 de noviembre de 2015, en el primer punto del orden del día, se comenta expresamente que “los pisos por donde tiene que pasar el ascensor se ven afectados, bien porque se les afecta una parte del patio interior, bien porque se les afecta una parte del lavadero”, y en este caso no se constituye ninguna servidumbre que pueda afectar elementos o partes de estas viviendas, punto a que nos referiremos en el punto tercero de la presente resolución.” Así, sobre si se tiene que constituir la servidumbre a favor del resto de entidades que forman el total inmueble o a favor de los titulares de cada una de las entidades mencionadas, concluye la Dirección afirmando que,

- ✓ “La posibilidad de imponer una servidumbre recae exclusivamente sobre los anexos de los elementos de uso privativo y, por lo tanto, estas servidumbres nunca pueden afectar a la vivienda, cosa que en el presente supuesto sucede, ya que las viviendas privativas de cada vecino de la Comunidad, se ven afectadas, sea en una parte del patio interior, sea en una parte del lavador o lavadero”, ex artículo 553-39.2.
- ✓ “... Por lo tanto, se requiere el consentimiento de cada propietario que verá afectado directamente su elemento privativo; esta afectación no comportará una modificación de los coeficientes de participación del total del inmueble, a pesar del impacto que esta servidumbre pueda tener en cada vivienda en particular.”
- ✓ “Aunque la servidumbre forzosa de instalación del ascensor afecta también a elementos privativos de cada vivienda queda debidamente acreditado que los propietarios: a) lo podían establecer, porque el acuerdo se ha tomado por unanimidad; y b) como que se trata de un gravamen impuesto para la supresión de barreras arquitectónicas, la ley lo protege especialmente, y este principio de igualar las facilidades de acceso de todo tipo de propietarios nos tiene que llevar a aceptar la posibilidad de que para imponer este gravamen forzoso baste el acuerdo de la Junta y no haga falta el consentimiento individualizado de los propietarios de todos y cada uno de los pisos, y si bien podría comportar una modificación de los coeficientes de propiedad de cada vivienda, no hay ninguna obligación legal de modificarlos, y menos cuando se trata de la supresión de barreras arquitectónicas. De lo contrario, se desnaturalizaría el espíritu de la ley, que trata de garantizar la igualdad en el acceso a los diferentes departamentos del edificio.”
- ✓ “El acuerdo de ratificación y consentimiento de la constitución de la servidumbre constituida en la escritura autorizada, de fecha 5 de marzo de 2018, lo adopta la Junta de Propietarios de fecha 17 julio de 2018, Junta a la que asistió el 56,5 % de las cuotas de participación, adoptándose el acuerdo por el 71,43 % de los propietarios, que representaban el ya mencionado 56,5 % de las cuotas de participación” –de conformidad con el artículo 553-25.2.a-, y tanto los asistentes como los no asistentes (que representaban el 43.5%) fueron notificados del acta y no se opusieron. “por lo tanto, el acuerdo está tomado por unanimidad y es plenamente válido.
- ✓ “En relación con la servidumbre “en beneficio de la comunidad”, es una servidumbre que pasa a ser un elemento común, de acuerdo con el artículo 553-41 del Código civil de Cataluña, que dice que “son elementos comunes las instalaciones que se destinan al uso comunitario o a facilitar el goce y

disfrute de los elementos privativos”. Como tal elemento común, no es objeto de inscripción separada y especial, sino que es suficiente con que se mencione en los estatutos de la finca matriz y en el folio de la finca sirviente (el local tres). El propietario de la finca gravada con la servidumbre comparece ante el notario y acepta la constitución de la servidumbre sobre su entidad. El resto de propietarios no haría falta que lo aceptara de forma individualizada, ya que la servidumbre pasa a ser un elemento común. Se constituyó en el momento de reunirse en Junta y aceptarla (tenían mayoría para constituir legalmente una servidumbre).”

3. Se tiene que acreditar que se ha presentado la autoliquidación de la escritura o, en su caso, la declaración del impuesto mencionado.”

Dice la Dirección que la exención del acto inscribible “no es motivo para no presentar la correspondiente autoliquidación o declaración del impuesto, señalando en el apartado correspondiente de la declaración el beneficio fiscal alegado, dado que el artículo 254 de la Ley hipotecaria es imperativo en el sentido de que no se practica ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que establezcan las leyes, si el acto o contrato que se pretende inscribir los devenga”.

NOTA: Añade la Dirección que “tampoco se puede pretender imponer a la registradora la calificación de la exención o no de determinados actos incluidos en los documentos presentados a inscripción ante su registro, ya que supondría obligarla a hacer declaraciones tributarias que quedan fuera de su ámbito de competencia, cosa que la obligaría a asumir una responsabilidad que no le corresponde.

Por otro lado matiza que “discrepamos de la justificación efectuada por la registradora en su nota de calificación de 8 de marzo de 2019, que considera que tiene que ser el ayuntamiento respectivo quien declare la exención o no sujeción al impuesto mencionado.”



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

1.- SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA. Aceptación tácita por los fideicomisarios.

¿Es posible la aceptación tácita por parte del fideicomisario del correspondiente llamamiento una vez operada la cláusula de sustitución?

Consta inscrito un bien a favor del fiduciario con la cláusula de sustitución fideicomisaria, en la cual los fideicomisarios constan designados individualmente. Fallecido el fiduciario, lo cual se acredita mediante el correspondiente certificado de defunción, se presenta escritura en la cual los fideicomisarios se tienen ya por dueños, dan por extinguido el fideicomiso, y proceden a la extinción del condominio.

R.: Fallecido el fiduciario los bienes pasan a los fideicomisarios, pero supone una nueva transmisión hereditaria, no del fiduciario a los fideicomisarios, sino del primer causante a los fideicomisarios, de ahí la necesidad de aportar de nuevo el testamento del causante.

No obstante, si bien es cierto que no hay una aceptación expresa de la atribución hereditaria, sí puede entenderse que hay aceptación tácita, ya que se trata de actos concluyentes de los herederos fideicomisarios. Dicha aceptación tácita debe ser admitida para el llamamiento sustitutorio, igual que se admite para todo llamamiento hereditario.

Otra cuestión es el problema fiscal, lo que determina que sea preciso que se presente la liquidación de la escritura tanto por el impuesto de sucesiones como de transmisiones.

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

2.- COMUNIDAD DE BIENES. Derecho de adquisición preferente entre comuneros.

Existiendo una comunidad entre dos personas se concedió un derecho de adquisición preferente para la primera venta durante 25 años. Han practicado la extinción del condominio sin aludir en nada al tanteo y retracto.

Se plantea la posible extinción por confusión de derechos, lo cual es afirmativo respecto del que se queda la finca, pero no para la otra parte. Además no ha habido aún una primera venta.

R.: Si bien civilmente puede entenderse extinguido el derecho por falta de causa, que era la comunidad existente, hace falta el consentimiento expreso de su titular registral para cancelar en el Registro el derecho adquisición preferente. Ahora bien, tal consentimiento puede considerarse como obligatorio por lo que en caso de negativa a prestarlo se podrá demandar en juicio.

3.- REPARCELACIÓN. Fincas resultantes, una privada y otra para “dotaciones”, cuando, en realidad, no hay una actuación de dotación y existen gastos de urbanización. ¿Cabe que no se afecte realmente la finca en cuestión a esa carga?

Se presenta expediente urbanístico de reparcelación en la que se aporta una sola finca y resultan 2, una privada y otra de dotaciones. Se señala que no hay carga de urbanización porque en realidad es una actuación de dotación al amparo del artículo 137 de la ley del suelo. No obstante sí se señala que hay unos gastos de urbanización tasados en 200.000 euros y a ellos se supedita la licencia de primera ocupación.

¿Es posible la no afección real de la finca a esa carga, o por ser legal no es eximible en ningún caso?.

La alegación que se hace de que se trata de una actuación de dotación no es posible ya que conforme al artículo 7.1b de la ley del suelo y rehabilitación urbana el mismo implica que no haya urbanización ni reforma de la misma.

Existiendo, como se recoge en el proyecto, gastos de urbanización, existe una afección de las fincas resultantes a los referidos gastos. Tal afección es legal y por ello no puede ser excluida voluntariamente, salvo en los casos legales de exclusión.

4.- OBRA NUEVA terminada en parte sólo respecto de los locales, y en construcción en relación a las viviendas. Seguro decenal y libre del edificio.

Se plantea una declaración de obra nueva en parte terminada (los locales) y parte en construcción. Se plantea la posibilidad de no aportar ni el seguro decenal ni el libro del edificio porque si bien el edificio está destinado a vivienda lo terminado por ahora son sólo los locales y no las viviendas.

El seguro decenal es una garantía prevista para la protección de la vivienda, por tanto parece que no es exigible en este supuesto en el que declaran terminados únicamente los locales. En caso de derrumbe del edificio, las viviendas del edificio no se verían perjudicadas porque aún no están terminadas, y por tanto no se cumple adecuadamente su finalidad si se exige.

En cuanto al libro del edificio, partiendo de que la ley autonómica sólo lo exige para las viviendas, igualmente parece que no es exigible en este caso.

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



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

1.- TÍTULO FORMAL. TESTIMONIO DE ESCRITURA DE HERENCIA A EFECTOS DE INSCRIPCIÓN.

Constando unas fincas inscritas a nombre de un matrimonio, se ha inscrito en el Registro la anotación de embargo sobre el derecho hereditario de una de las dos hijas, que es la deudora. Para poder practicar esta anotación preventiva, se pidió que se justificase la cualidad de heredera de la hija deudora, y así se hizo: se aportó un testimonio judicial donde constaban los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad y testamentos del matrimonio titular registral, pero también se testimonió la escritura de partición de herencia en la que las dos hijas herederas se adjudicaban las fincas por mitades indivisas.

Ahora el acreedor quiere que se inscriba la mitad indivisa a nombre de la deudora para poder embargar la mitad indivisa en lugar del derecho hereditario sobre la finca y se pregunta si con ese testimonio judicial se podría inscribir la herencia a nombre de la heredera deudora. Se le ha argumentado que, conforme al artículo 3 de la LH, solo se puede inscribir con la copia auténtica de la escritura pero parece ser que el acreedor interesado tiene dificultades para obtener la copia por parte del Notario autorizante de la escritura de herencia.

Ante las dificultades planteadas por la parte interesada se pone de manifiesto la posibilidad prevista en la regla tercera del artículo 140 del Reglamento Hipotecario. En dicho precepto se indica que en caso de que el sujeto pasivo del embargo no hubiese inscrito su derecho, el interesado en su práctica podrá requerirle para que subsane esa falta y en caso de negarse podrá solicitar al Juez o Tribunal que así lo acuerde. A tal efecto el artículo 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que el Letrado de la Administración de Justicia pueda requerir al Notario para que expida copia autorizada.

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

2.- HERENCIA. LEGÍTIMA. DERECHO CIVIL DEL PAÍS VASCO. DERECHOS LEGITIMARIOS DEL CÓNYUGE VIUDO SEPARADO DE HECHO EN LA LEY DE DERECHO CIVIL DEL PAÍS VASCO DE 2015.

Se plantea si el cónyuge separado de hecho conserva en la nueva ley los derechos legitimarios o, como ocurre en el derecho común, la separación de hecho priva de los derechos legitimarios.

El artículo 55 de la ley de 25 de junio de 2015 de derecho civil Vasco únicamente excluye de los derechos legitimarios y del derecho legal de habitación al cónyuge viudo o superviviente de la pareja estable en los supuestos de estar separado por sentencia firme o por mutuo acuerdo, si bien en este caso exige que conste fehacientemente, y ulteriormente por nueva vida marital.

Teniendo en cuenta que como exclusión de derechos ha de interpretarse de manera estricta, en caso de separación de hecho, y salvo que la misma conste en documento fehaciente, no se encuentra dentro de la exclusión y por tanto conserva los derechos legitimarios. Eso sí, siempre y cuando no inicie una vida marital o relación afectivo sexual con nueva persona, ya que ello es igualmente causa de extinción del derecho legitimario.

3.- HERENCIA. TUTELA. NECESIDAD O NO DE AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA LA ACEPTACIÓN DE LA HERENCIA POR TUTOR EN DERECHO CIVIL VASCO.

Se vuelve a plantear la cuestión ya tratada en seminarios anteriores sobre si persiste la obligación de obtener autorización judicial para la aceptación de la herencia por el tutor teniendo en cuenta que el artículo 25 de la Ley de 25 de junio de 2015 dice que el heredero sólo responderá de las deudas de la herencia hasta el valor de los bienes al tiempo de la delación.

Ha de tenerse en cuenta que el artículo 1023 del Código Civil señala que el heredero a beneficio de inventario solo responde hasta donde alcancen los bienes de la herencia. En cambio, la ley de derecho civil señala que la responsabilidad del heredero será siempre hasta el valor de los bienes.

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

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

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

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



COMENTARIOS A SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES. *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad.*

VENTA DE CUOTA INDIVISA DE FINCA GANANCIAL EN EJERCICIO DE RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER. Habiéndose reservado los cónyuges, al donar una finca ganancial a su hijo, la facultad de disponer de hasta un 80% de la citada finca, y fallecido uno de los cónyuges, no es inscribible la venta de dicha participación por el cónyuge sobreviviente, ya que, fallecido aquél, se extinguió la facultad de disponer (**Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 14 de Octubre de 2019**)

La finca cuya cuota es objeto de la compraventa era de carácter ganancial cuando fue donada conjuntamente por los cónyuges a su hijo, con aquella reserva de la facultad de disponer, por lo que ha de entenderse que también conjuntamente se debía de ejercitar tal facultad que se habían reservado, conforme a las normas de administración y disposición de los bienes gananciales (arts. 1375 y 1377 CC), dado el **carácter personalísimo, vitalicio e intrasmisible** de la facultad de disponer una vez establecida ésta, sin que se estime superfluo e innecesario el pacto que establezca que la facultad de disponer es indistinta, y subsistirá íntegra hasta el fallecimiento del último donante, **pacto** que no se estableció, sin que se considere implícito en la especial naturaleza ganancial de los bienes donados.

Tal conclusión no se desvirtúa por la doctrina contenida en la R. DGRN 13-6-2016, que se refiere a un supuesto diferente, consistente en el ejercicio de reversión conforme al art. 812 CC, atendiendo al fundamento de la reversión legal y a una voluntad presunta de los donantes, que no se aprecia en este caso.

Comentario: Esta sentencia, en juicio verbal interpuesto directamente contra la calificación registral negativa, confirma el criterio que sostuvo el Registrador y la sentencia de instancia -de fecha 16 de Abril de 2019- (únicamente estima el recurso de apelación en cuanto a las costas procesales, al entender que no existe jurisprudencia uniforme sobre la cuestión y existen dudas de derecho). Resulta esencial, por tanto, que en estos casos, la reserva de la facultad de disponer efectuada por los cónyuges, al donar un bien ganancial, contenga alguna precisión en cuanto a su ejercicio indistinto o sucesivo, pues de lo contrario, dicha circunstancia no ha de entenderse implícita.

REVISTA ARANZADI DE

Derecho Ambiental

NÚM. 43 · MAYO-AGOSTO 2019

FUNDADOR Y PRIMER DIRECTOR

RAMÓN MARTÍN MATEO

DIRECCIÓN

GERMÁN VALENCIA MARTÍN

SECRETARÍA

JUAN ROSA MORENO

JOSÉ MIGUEL BELTRÁN CASTELLANOS

Tiempos nuevos, ¿tiempos salvajes?, *Santiago Manuel Álvarez Carreño*

La protección del agua y de sus ecosistemas en la Directiva Marco del Agua:
una valoración crítica desde España, *Antonio Fanlo Loras*

Tasas, precios y tarifas por el acceso a espacios naturales protegidos,
Ismael Jiménez Compaired

La regulación de la pesca-turismo, *Mercedes Lafuente Benaches*

Y muchos más artículos interesantes en las páginas interiores...

INCLUYE LA REVISTA EN
SOPORTE ELECTRÓNICO,
THOMSON REUTERS
PROVIEW™



THOMSON REUTERS

ARANZADI

SUMARIO

TRIBUNA

- Tiempos nuevos, ¿tiempos salvajes? 11
New times, wild times?
SANTIAGO M. ÁLVAREZ CARREÑO

DOCTRINA

- Rachel Carson en el país de las fumigaciones 19
Rachel Carson in the country of fumigations
FERNANDO LÓPEZ RAMÓN
- La protección del agua y de sus ecosistemas en la Directiva Marco del Agua: una valoración crítica desde España 53
Water protection and its ecosystems in the Water Framework Directive: a critical assessment from Spain
ANTONIO FANLO LORAS
- Tasas, precios y tarifas por el acceso a espacios naturales protegidos. 87
Fees, prices and tariffs for access to natural protected areas
ISMAEL JIMÉNEZ COMPAIRED
- La regulación de la pesca-turismo 123
Fishing-tourism Regulation
M^o MERCEDES LAFUENTE BENACHES

Caso "Chevron-Texaco" y "daño ecológico puro": análisis a la luz de la Directiva 2004/35/CE y la Ley 26/2007, de responsabilidad medioambiental..... 171

Case "Chevron-Texaco" and "pure ecological damage": analysis to the light of Directive 2004/35/ce and Law 26/2007, of environmental liability

DANIELA REBECA OCHOA PESANTEZ

JURISPRUDENCIA

COMENTARIOS

Influencia del informe pericial en las resoluciones judiciales en materia penal medioambiental..... 241

Influence of the expert report on judicial resolutions in environmental criminal matters

EMILIO JOSÉ CASTAÑO MARTÍNEZ

LUIS BURILLO BORREGO

RESEÑAS DE JURISPRUDENCIA (ENERO-ABRIL 2019)

Reseñas de Jurisprudencia (Enero-Abril 2019)..... 285

EVA BLASCO HEDO

LEGISLACIÓN

Legislación estatal y autonómica (enero-abril 2019)..... 313

EVA BLASCO HEDO

DOCUMENTOS

Informe de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo, al Comité de las Regiones y al Banco Europeo de inversiones: "Cuarto Informe sobre el estado de la Unión de la Energía" [COM(2019) 175 final, de 09.04.2019]..... 335

Informe de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo, al Comité de las Regiones y al Banco Europeo de inversiones: "sobre la ejecución del Plan de acción estra-

| | |
|--|-----|
| técnico para las baterías: creación de una cadena de valor estratégica para las baterías en Europa" [COM(2019) 176 final, de 09.04.2019].... | 373 |
| Informe de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones: "Informe de situación en materia de energías renovables" [COM(2019) 225 final, de 09.04.2019]..... | 395 |

BIBLIOGRAFÍA

| | |
|---|-----|
| Recensión al libro "La conservación de la naturaleza. Su régimen jurídico en Colombia y España", de Antonio Embid Irujo y María del Pilar García Pachón (Eds.)..... | 421 |
|---|-----|

MARÍA DANIELA DE LA ROSA CALDERÓN

| | |
|--|-----|
| Recensión al libro "Les politiques de l'eau", de Sylvain Barone y Pierre-Louis Mayaux..... | 427 |
|--|-----|

SANTIAGO M. ÁLVAREZ CARREÑO

| | |
|--|-----|
| Recensión al libro "Fauna exótica invasora", de José Miguel Beltrán Castellanos..... | 433 |
|--|-----|

NURIA RUIZ PALAZUELOS

| | |
|---|-----|
| Normas de publicación. Instrucciones a los autores..... | 437 |
|---|-----|

Thomson Reuters ProView. Guía de uso

REVISTA ARANZADI DE

Derecho Patrimonial

NÚM. 49 · MAYO-AGOSTO 2019

DIRECTORES

ÁNGEL LÓPEZ Y LÓPEZ
FRANCISCO VICENT CHULIÁ

JOSÉ M^º MIQUEL GONZÁLEZ
FRANCISCO CAPILLA RONCERO

La supresión de las pensiones alimenticias de los hijos por negarse a tratar al progenitor pagador. Relación entre el derecho de comunicación del progenitor no conviviente y la relevación de pago de los alimentos,
Ana Laura Cabezuelo Arenas

El daño causado por defectos estructurales en la construcción. Una perspectiva práctica,
Pedro Pérez-Caballero Abad

El mediador concursal: árbitro, juez y parte, *Juan Manuel Dieste Cobo*

INCLUYE LA REVISTA EN
SOPORTE ELECTRÓNICO,
**THOMSON REUTERS
PROVIEW™**



THOMSON REUTERS

ARANZADI



SUMARIO

| | |
|--|----|
| Abreviaturas..... | 9 |
| Abreviaturas de Comentarios de Jurisprudencia..... | 17 |

DOCTRINA

ARTÍCULOS

| | |
|--|----|
| La supresión de las pensiones alimenticias de los hijos por negarse a tratar al progenitor pagador. Relación entre el derecho de comunicación del progenitor no conviviente y la relevación de pago de los alimentos.. | 27 |
|--|----|

Ana Laura Cabezuelo Arenas

| | |
|---|----|
| El daño causado por defectos estructurales en la construcción. Una perspectiva práctica | 61 |
|---|----|

Pedro Pérez-Caballero Abad

VARIA

| | |
|---|----|
| El mediador concursal: árbitro, juez y parte..... | 79 |
|---|----|

Juan Manuel Dieste Cobo

JURISPRUDENCIA

COMENTARIOS Y RESEÑAS

I. DERECHO DE LA CONTRATACIÓN

| | |
|---------------|----|
| Reseñas | 97 |
|---------------|----|

II. PROPIEDAD Y DERECHOS REALES

| | |
|---------------|-----|
| Reseñas | 119 |
|---------------|-----|

III. PATRIMONIO FAMILIAR

COMENTARIOS

| | |
|---|-----|
| Ejercicio de la custodia compartida en la vivienda común y empobrecimiento patrimonial de los progenitores. Comentario a la STS 215/2019, de 5 de abril (JUR 2019, 142129)..... | 135 |
|---|-----|

Jackeline Flores Martín

| | |
|---------------|-----|
| Reseñas | 147 |
|---------------|-----|

IV. SUCESIONES

COMENTARIOS

| | |
|--|-----|
| La sucesión de nacionales británicos en España antes y después de la vigencia del reglamento 650/2012. Comentario a la Sentencia del TS de 5 diciembre 2018 (RJ 2018, 4139)..... | 157 |
|--|-----|

María Marañón Astolfi

| | |
|--|-----|
| La "planificación fiscal", el empleo de sociedades de capital para optimizar la tributación del impuesto de sucesiones y el derecho de sucesiones. Comentario a la STS 190/2019, de 27 de marzo (RJ 2019, 1181)..... | 173 |
|--|-----|

Tomás Rubio Garrido

V. CONTRATACIÓN MERCANTIL

| | |
|---------------|-----|
| Reseñas | 191 |
|---------------|-----|

VI. DERECHO DE SOCIEDADES

COMENTARIOS

| | |
|--|-----|
| Cuestiones conflictivas sobre la vigencia y alcance de los pactos parasociales. Comentario a la SAP Barcelona 229/2019, de 12 de febrero (JUR 2019, 62839) | 205 |
|--|-----|

Rufino Benítez García

| | |
|---------------|-----|
| Reseñas | 221 |
|---------------|-----|

VII. DERECHO DE SEGUROS

| | |
|---------------|-----|
| Reseñas | 241 |
|---------------|-----|

VIII. DERECHO CONCURSAL

COMENTARIOS

| | |
|---|-----|
| La instrumentación de una deuda preexistente en pagarés previa a la declaración de concurso. Comentario a la SAP Alicante 230/17, de 21 de abril (JUR 2017, 210402) | 283 |
|---|-----|

José Carlos Espigares Huete

| | |
|---------------|-----|
| Reseñas | 307 |
|---------------|-----|

IX. DERECHO DE LA COMPETENCIA

| | |
|---------------|-----|
| Reseñas | 337 |
|---------------|-----|

X. TÍTULOS VALORES

| | |
|---------------|-----|
| Reseñas | 341 |
|---------------|-----|

| | |
|---------------------------|-----|
| ANEXO BIBLIOGRÁFICO | 349 |
|---------------------------|-----|

| | |
|---|-----|
| Normas de Publicación. Instrucciones para los autores | 355 |
|---|-----|

Thomson Reuters ProView. Guía de uso

REVISTA DE

DERECHO URBANÍSTICO *y medio ambiente*

DIRECTOR DON FRANCISCO JOSÉ ALEGRÍA MARTÍNEZ DE PINILLOS

**En homenaje al profesor
D. MARTÍN BASSOLS COMA**



PREMIO NACIONAL
DE URBANISMO

AÑO LIII • NÚMS. 330-331 • JUNIO-JULIO-AGOSTO 2019

RDU

Revista de
DERECHO
URBANISTICO
y medio ambiente

Teléf. 91 574 64 11 - Fax 91 504 15 58
rdu@rdu.es
www.rdu.es

SUMARIO DE LOS NÚMEROS 330-331

Págs.

En homenaje al profesor
D. MARTÍN BASSOLS COMA

| | |
|---|-----|
| <i>Carta del Director</i> | 19 |
| POR FRANCISCO JOSÉ ALEGRÍA MARTÍNEZ DE PINILLOS. | |
| <i>Últimos desenvolvimentos do direito de indemnização dos planos em Portugal</i> | 21 |
| POR FERNANDO ALVES CORREIA. | |
| <i>Innovaciones y tendencias recientes en la regulación de la economía en Italia</i> | 55 |
| POR GIUSEPPE FRANCO FERRARI. | |
| <i>Las claves imperturbables del que debiera ser el futuro y deseable derecho urbanístico español a la luz de su brillante pasado y convulso presente</i> | 101 |
| POR FERNANDO GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ. | |
| <i>La valoración del suelo no urbanizable afecto a sistemas generales. De su contribución a «crear ciudad» a la negación de expectativas urbanísticas en el valor del suelo</i> | 151 |
| POR JUDITH GIFREU FONT. | |
| <i>Invalidez de planes urbanísticos y suficiencia de recursos hídricos: nuevas perspectivas</i> | 209 |
| POR LORENZO MELLADO RUIZ. | |

| | Págs. |
|---|-------|
| <i>Anchura de la zona de servidumbre de protección según la clasificación del suelo a la entrada en vigor de la Ley de Costas: estado de la cuestión</i> | 249 |
| POR ÁNGEL MENÉNDEZ REXACH. | |
| <i>La política de cohesión de la Unión Europea como impulsora del desarrollo de las regiones</i> | 277 |
| POR CARLOS FRANCISCO MOLINA DEL POZO. | |
| <i>De la inspección técnica de edificios al informe de evaluación del edificio: cuestiones de actualidad</i> | 299 |
| POR JESÚS DEL OLMO ALONSO. | |
| <i>Derecho urbanístico, derecho a una buena administración y buena regulación urbanística: una revolución jurisprudencial silenciosa. A propósito de la obra del profesor Bassols</i> | 375 |
| POR JULI PONCE SOLÉ. | |
| <i>Agencias consorciales e inspección de la legalidad urbanística</i> | 427 |
| POR JUAN JOSÉ RASTROLLO SUÁREZ. | |
| <i>Suelo urbano, suelo urbanizado, suelo consolidado: las bases legales de la ordenación y gestión sostenibles del medio urbano</i> | 457 |
| POR MARCOS VAQUER CABALLERÍA. | |



UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA

Revista Española de

Derecho Canónico

ENERO-JUNIO 2019

Vol. 76 nº 186



SUMARIO/SUMMARY

I. ARTÍCULOS/ARTICLES

1. José Manuel Ferrary Ojeda, *La reforma procesal Mitis Iudex Dominus Iesus. Aportaciones más relevantes y puesta en marcha de la misma* 17-36
The procedural reform *Mitis Iudex Dominus Iesus*. Most relevant contributions and starting the same
2. Beatriz García Fueyo, *Recepción del Derecho Romano-Canónico en la presunción legal de paternidad legítima codificada* 37-118
Reception of the roman-canon law in the legal presumption of codified legitimate paternity
3. Julio García Martín, *La pérdida del oficio eclesiástico por renuncia al cumplir la edad prefijada* 119-147
Loss of ecclesiastical office by resignation at the age limit defined by law
4. Justo García Sánchez, *La diócesis civitatense, hace un siglo: año 1922. Manuel María Vidal y Bullón, Obispo-administrador apostólico. Una relatio con la recepción del Derecho romano* 149-214
The civitatensis diocese, makes a century: Year 1922. Manuel María Vidal y Bullón, Apostolic Bishop-administrator. A *relatio* with the reception of Roman Law
5. Thaddeus Mbadiwe Osuala, *Sigilo sacramental y denuncia obligatoria de abuso de menores. Una mirada global* 215-239
The sacramental seal and the mandatory reporting of child abuse. A global appraisal

- | | | |
|-----|--|---------|
| 6. | Carlos Salinas Araneda, <i>Propuestas de reforma al derecho canónico presentadas por el arzobispo de Burgos, fr. Gregorio María Aguirre y García, OFM, al iniciarse la codificación del Derecho Canónico de 1917</i> | 241-269 |
| | Proposals for reform of Canon Law presented by the archbishop of Burgos, fr. Gregorio María Aguirre y García, ofm., at the beginning of the 1917 Canon Law codification | |
| 7. | José Luis Sánchez-Girón Renedo, <i>Nuevos desarrollos en el proyecto de reforma del derecho canónico penal</i> | 271-314 |
| | New developments in the reform project of penal canon law | |
| 8. | Moisés Tena-Malo, <i>Comentario sobre las penas latae sententiae</i> | 315-330 |
| | A commentary about the latae sententiae penalties | |
| 9. | Diego Torres Sospedra, <i>Ley de la Jurisdicción Voluntaria vs Acuerdos de Cooperación: la adopción de la vía unilateral respecto del matrimonio de las minorías religiosas en España</i> | 331-359 |
| | Law of Voluntary Jurisdiction vs Cooperation Agreements: the adoption of the unilateral way regarding the marriage of religious minorities in Spain | |
| 10. | Antonio Viana, <i>Episcopalis communio. Un comentario a las nuevas normas sobre el sínodo de los obispos</i> | 361-381 |
| | <i>Episcopalis communio</i> . A commentary on the new pontifical law on the synod of bishops | |

II. DOCUMENTACIÓN/DOCUMENTATION

- | | | |
|----|---|---------|
| 1. | Francisco y Ahmad Al-Tayyeb. Documento conjunto sobre la fraternidad humana, por la paz y la convivencia común, 04.02.2019. Texto y comentario | 385-395 |
| 2. | Los Pactos lateranenses 90 años después. Texto del Tratado entre la Santa Sede e Italia (11.02.1929) y comentario | 397-418 |
| 3. | Carta apostólica en forma de <i>Motu proprio</i> del Sumo Pontífice Francisco <i>Communis Vita</i> con la que se modifican algunas normas del Código de Derecho canónico, 19.03.2019. Texto | 419-421 |
| 4. | Normas complementarias a la Constitución Apostólica <i>Anglicanorum coetibus</i> de la Congregación para la Doctrina de la Fe, 19.03.2019. Texto en inglés | 423-438 |

| | | |
|---|--|---------|
| 5. | Carta apostólica en forma de <i>Motu proprio</i> del Sumo Pontífice Francisco sobre la protección de los menores y las personas vulnerables, 26.03.2019. Texto en italiano | 439-441 |
| 6. | Francisco. Líneas Guía para la protección de los menores y las personas vulnerables, 26.03.2019. Texto en italiano | 443-449 |
| 7. | Francisco. Ley n. CCXCVII sobre la protección de los menores y las personas vulnerables, 26.03.2019. Texto en italiano | 451-456 |
| 8. | Discurso del Santo Padre a los participantes en el 30 encuentro sobre el foro interno de la Penitenciaría Apostólica, 29.03.2019. Texto | 457-460 |
| 9. | Adhesión de la Santa Sede al Convenio del Consejo de Europa sobre el traslado de personas condenadas y a sus protocolos adicionales, 09.04.2019. Texto en italiano | 461 |
| 10. | Nota de la Penitenciaría Apostólica sobre la importancia del foro interno y la inviolabilidad del sigilo sacramental, 29.06.2019 | 463-471 |
| 11. | Presentación de la Nota de la Penitenciaría Apostólica sobre la importancia del foro interno y la inviolabilidad del sello sacramental, 01.07.2019 | 473-476 |
| III. JURISPRUDENCIA/ <i>JURISPRUDENCE</i> | | 477-519 |
| IV. RECENSIONES/ <i>BOOK REVIEW</i> | | 523-530 |

REVISTA ESPAÑOLA DE

Derecho del Trabajo

NÚM. 223 • SEPTIEMBRE 2019

DIRECTORES

ALFREDO MONTOYA MELGAR

ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO

IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN

CRÓNICAS DE JURISPRUDENCIA

La tribuna:

Datos personales y cláusulas contractuales: los límites del consentimiento en la doctrina reciente del Tribunal Supremo, *Ignacio García-Perrote Escartín y Jesús R. Mercader Uguina*

Crónicas de jurisprudencia

Casos prácticos:

Cambio de adjudicataria de un implant, *David Martínez Saldaña*

Bonificaciones y reducciones en las cuotas de seguridad social
Incentivos al autoempleo y bonificaciones por formación profesional,
Cristina Aragón Gómez

Lugares de trabajo y gestión de la prevención, *Juan Pablo Parra Gutiérrez*

INCLUYE LA REVISTA EN
SOPORTE ELECTRÓNICO,
THOMSON REUTERS
PROVIEW™



THOMSON REUTERS

ARANZADI



SUMARIO

TRIBUNA DE ACTUALIDAD

- Datos personales y cláusulas contractuales: Los límites del consentimiento en la doctrina reciente del Tribunal Supremo..... 13

Ignacio García-Perrote Escartín
Jesús R. Mercader Uguina

CRÓNICAS

- Fuentes de derecho del trabajo..... 21

The sources of labour law

Óscar Fernández Márquez

- El trabajador 41

Worker

Luis Enrique de la Villa Gil
Luis Enrique de la Villa de la Serna
Diego de la Villa de la Serna
María de Sande Pérez-Bedmar
Maravillas Espín Sáez
Jesús González Velasco
Luis Gordo González
Rosa Rodríguez Gutiérrez

- El Empresario..... 63

The businessman

Jesús Cruz Villalón
Pierre-Henri Cialti

| | |
|--|-----|
| Contratación laboral | 97 |
| Labours contracts | |
| <i>José María Goerlich Peset</i> | |
| <i>Amparo Esteve Segarra</i> | |
| <i>Mercedes López Balaguer</i> | |
| Dinámica de la relación laboral | 107 |
| The Dynamics of the employment relationship | |
| <i>Lourdes López Cumbre</i> | |
| <i>Marina Revuelta García</i> | |
| <i>Ana María Badiola Sánchez</i> | |
| <i>Fernando Breñosa Álvarez de Miranda</i> | |
| <i>Marta Cimas Soto</i> | |
| <i>María Antonia Corrales Moreno</i> | |
| <i>Ana María Gómez Gómez</i> | |
| <i>Rubén López-Tamés Iglesias</i> | |
| Despido y extinción del contrato de trabajo | 131 |
| Dismissal and termination of the employment contract | |
| <i>María del Carmen Ortiz Lallana</i> | |
| <i>Begoña Sesma Bastida</i> | |
| <i>Inmaculada Baviera Puig</i> | |
| Libertad sindical, representación en la empresa y conflicto colectivos.... | 143 |
| Freedom of association, employee representation and industrial action | |
| <i>Jesús R. Mercader Uguina</i> | |
| <i>Ana Belén Muñoz</i> | |
| <i>Cristina Aragón Gómez</i> | |
| <i>Patricia Nieto Rojas</i> | |
| <i>Amanda Moreno Solana</i> | |
| <i>Pablo Gimeno Díaz de Aauri</i> | |
| <i>Daniel Pérez del Prado</i> | |
| Negociación colectiva..... | 151 |
| Collective bargaining | |
| <i>Francisco Javier Gárate Castro</i> | |
| Seguridad Social..... | 157 |
| Social Security | |
| <i>Sergio Canalda Criado</i> | |
| <i>Consuelo Chacartegui Jávega</i> | |
| <i>Eusebi Colás Neila</i> | |

Alexandre de le Court
Josep Fargas Fernández
Sixte Garganté Petit
Nuria Pumar Beltrán
Montserrat Solé Truyols

Pensiones, desempleo y previsión social complementaria 165

Pensions, unemployment and complementary social protection

José Luis Monereo Pérez
M^a Nieves Moreno Vida
José Antonio Fernández Avilés
Susana de la Casa Quesada
M^a José Caballero Pérez

Administración laboral 185

Labour Administration

José María Goerlich Peset
María Amparo García Rubio
Luis Enrique Nores Torres

El proceso laboral 195

Labor procedural law

Marta Domínguez Royo
David Martínez Saldaña
Sandra Cortés Martín
Yanira Miguel Tovar
Álvaro Navarro Cuéllar

Seguridad y salud en el trabajo 211

Health and Safety at work

José Luis Goñi Sein
Manuel González Labrada
Margarita Apilluelo Martín
Elisa Sierra Hernáiz

CASOS PRÁCTICOS

Sucesión de Empresas 221

Cambio de adjudicataria de un "implant" (Comentario a la STSJ de Asturias de 25 de abril de 2019 y alusión a la STJUE de 8 de mayo de 2019, asunto DODIC)

David Martínez Saldaña

| | |
|---|-----|
| Seguridad Social | 231 |
| Bonificaciones y reducciones en las cuotas de Seguridad Social e incentivos al autoempleo y bonificaciones por formación profesional <i>Cristina Aragón Gómez</i> | |
| Prevención de riesgos laborales | 241 |
| Lugares de trabajo y gestión de la prevención <i>Juan Pablo Parra Gutiérrez</i> | |
| Normas de Publicación | 249 |
| <i>Thomson Reuters ProView. Guía de uso</i> | |

REVISTA ESPAÑOLA DE
**DERECHO
FINANCIERO**

Los retos tributarios del siglo XXI, *María Teresa Soler Roch*

El Fondo de Liquidez Autonómico como mecanismo adicional de financiación de las Comunidades Autónomas, *Aurora Ribes Ribes*

Hacia un nuevo modelo de aplicación de los tributos (Reflexiones sobre el cumplimiento cooperativo), *César García Novoa*

A vueltas con la discutible exención de las prestaciones de maternidad y paternidad del artículo 7h) de la LIRPF, *María Teresa Mata Sierra*

En torno a la autonomía científica del Derecho Tributario Internacional: Propuestas para un debate, *Mercedes Fuster Gómez*

PRESIDENTE

MATÍAS CORTÉS DOMÍNGUEZ

DIRECTOR

FRANCISCO ESCRIBANO LÓPEZ

INCLUYE LA REVISTA EN
SOPORTE ELECTRÓNICO,
**THOMSON REUTERS
PROVIEW™**

NÚM. 183

JULIO-SEPTIEMBRE 2019



CIVITAS



THOMSON REUTERS



SUMARIO

| | |
|---|----|
| ABREVIATURAS | 7 |
| PRESENTACIÓN | 11 |
| PROF. MATÍAS CORTÉS IN MEMORIAM | 17 |
| HEINRICH WILHELM KRUSE. IN MEMORIAM | 23 |

TRIBUNA

MARÍA TERESA SOLER ROCH

| | |
|---|----|
| LOS RETOS TRIBUTARIOS DEL SIGLO XXI | 31 |
|---|----|

ESTUDIOS

AURORA RIBES RIBES

| | |
|---|----|
| EL FONDO DE LIQUIDEZ AUTONÓMICO COMO MECANISMO ADICIONAL DE FINANCIACIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS | 49 |
|---|----|

CÉSAR GARCÍA NOVOA

| | |
|---|----|
| HACIA UN NUEVO MODELO DE APLICACIÓN DE LOS TRIBUTOS (REFLEXIONES SOBRE EL CUMPLIMIENTO COOPERATIVO) | 89 |
|---|----|

M^o TERESA MATA SIERRA

| | |
|--|-----|
| A VUELTAS CON LA DISCUTIBLE EXENCIÓN DE LAS PRESTACIONES DE MATERNIDAD Y PATERNIDAD DEL ARTÍCULO 7H) DE LA LIRPF | 127 |
|--|-----|

MERCEDES FUSTER GÓMEZ

| | |
|--|-----|
| EN TORNO A LA AUTONOMÍA CIENTÍFICA DEL DERECHO TRIBUTARIO INTERNACIONAL: PROPUESTAS PARA UN DEBATE | 153 |
| Around the scientific autonomy of Tax treaties law: Proposals for a debate | |

JURISPRUDENCIA

ÁNGELES GARCÍA FRÍAS Y JOSÉ MANUEL MACARRO OSUNA

JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL FINANCIERA 205

JOAQUÍN ÁLVAREZ MARTÍNEZ, OLGA CARRERAS MANERO, SABINA DE MIGUEL ARIAS,
LUCÍA MOLINOS RUBIO, SILVIA MESTRE SENTÍS, JOSÉ MANUAL GAVÍN FERNÁNDEZ,
RAQUEL LACAMBRA ORGILLÉS Y MARÍA LUISA RUIZ BAÑA

COMENTARIO GENERAL DE JURISPRUDENCIA 223

MARÍA BEGOÑA VILLAVERDE GÓMEZ

COMENTARIO DE JURISPRUDENCIA CONTABLE 247

Duración máxima del procedimiento administrativo de responsabilidad contable:
norma reguladora y consecuencias de su incumplimiento

ADOLFO MARTÍN JIMÉNEZ, FRANCISCO M. CARRASCO GONZÁLEZ Y ALEJANDRO GARCÍA HEREDIA

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA. N. 183 REDF 269

NORMAS DE PUBLICACIÓN 309

Thomson Reuters ProView. Guía de uso



REVISTA GENERAL DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA

III
ÉPOCA

AÑO
2019

N.º 2
ABRIL-JUNIO

La Revista Jurídica más antigua de España y América Latina

ÍNDICE

| | |
|--|-----|
| Incentivos fiscales a la innovación en robótica: una necesaria reformulación | 207 |
| Alberto Gabriel Ayala Sanhueza | |
| Del concurso necesario a la necesidad del concurso: praxis reflexiva | 261 |
| Leopoldo Porfirio Carpio | |
| La autonomía de la acción de repetición y su plazo de prescripción en la ley de ordenación de la edificación | 281 |
| Francisco Javier Rey Muñoz | |
| Crónica de Legislación | 307 |
| Jorge Ortega Doménech | |
| Crónica de Legislación y Jurisprudencia de la Unión Europea | 337 |
| María Bellido Barrionuevo | |
| Maitane T. Puente-González | |
| Crónica de Actualidad Jurídica | 349 |
| Luis Antonio Anguita Villanueva | |
| Crónica de Jurisprudencia Constitucional | 359 |
| Alicia Piñar Real | |



REVISTA GENERAL DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA

III
ÉPOCA

AÑO
2019

N.º 3
JULIO-SEPTIEMBRE

La Revista Jurídica más antigua de España y América Latina

ÍNDICE

| | |
|---|-----|
| La vocación práctica del derecho: comentarios sobre algunas secuencias desde la legislación a la actividad judicial | 383 |
| M. ^a Isabel Garrido Gómez | |
| El derecho de acrecer entre coherederos: estudio comparativo del Código civil español y del italiano | 403 |
| Francisco Millán Salas | |
| Futuridad e incertidumbre en las condiciones | 439 |
| Carlos Rogel Vide | |
| Crónica de Jurisprudencia | 457 |
| Eduardo Serrano Gómez | |
| Legislación y Jurisprudencia de Iberoamérica | 473 |
| Leonardo B. Pérez Gallardo (coordinador) | |
| Crónica de Libros —primer semestre de 2015— | 495 |
| Cristina de Amunátegui Rodríguez | |

REVISTA CRITICA
DE
DERECHO
INMOBILIARIO



Año XCV • Septiembre-October • Núm. 775

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

FUNDADA EN 1925

por

D. Jerónimo González Martínez

Dedicada, en general, al estudio
del Ordenamiento Civil y Mercantil,
y especialmente al Régimen Hipotecario

Año XCV • Septiembre-Octubre 2019 • Núm. 775

REVISTA BIMESTRAL



Todos los trabajos son originales.
La Revista no se identifica necesariamente con las
opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Dirección de la RCDI: Diego de León, 21.—28006 Madrid.—Tel. 91 270 17 62
www.revistacritica.es
revista.critica@corpme.es

© Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España
I.S.S.N.: 0210-0444
I.S.B.N.: 84-500-5636-5
Depósito legal: M. 968-1958
Marca Comunitaria N.º 013296281

Imprime: J. SAN JOSÉ, S. A.
Manuel Tovar, 10 - 2.ª planta
28034 Madrid

No está permitida la reproducción total o parcial de esta revista, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

CONSEJO DE REDACCIÓN

Presidente

Francisco Javier Gómez Gáligo
Registrador de la Propiedad adscrito
a la DGRN

Comisión ejecutiva

María Emilia Adán
Decana del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

Juan Luis Gimeno Gómez Lafuente
Director del Servicio de Estudios del Colegio
de Registradores de la Propiedad y Mercantiles
de España

Francisco Marín Castán
Presidente de la Sala 1ª del Tribunal Supremo

Francisco Javier Gómez Gáligo
Presidente de la Revista Crítica
de Derecho Inmobiliario

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad

Celestino Pardo Núñez
Registrador de la Propiedad

Secretario

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad

Consejeros

Eugenio Fernández Cabaleiro
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Fernando Muñoz Cariñanos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

José Manuel García García
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Antonio Pau Pedrón
Ex Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

José Poveda Díaz
Ex Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

Juan Pablo Ruano Borrella
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Joaquín Rams Albesa
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

Juan Sarmiento Ramos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Carlos Lasarte Álvarez
Catedrático de Derecho Civil
UNED Madrid

Antonio Manuel Morales Moreno
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

Ángel Rojo Fernández-Río
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Fernando Curiel Lorente
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Francisco Javier Gómez Gállego
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Juan María Díaz Fraile
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Fernando Pedro Méndez González
Ex Decano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Vicente Domínguez Calatayud
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Celestino Pardo Núñez
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Eugenio Rodríguez Cepeda
Ex Decano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Juan José Pretel Serrano
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Alfonso Candau Pérez
Ex Decano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Luis Fernández del Pozo
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Cándido Paz-Ares Rodríguez
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Gonzalo Aguilera Anegón
Ex Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles
de España

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Carmen Alonso Ledesma
Catedrática Emérita de Derecho Mercantil
Universidad Complutense de Madrid

Andrés de la Oliva Santos
Catedrático Emérito de Derecho Procesal
Universidad Complutense de Madrid

Fernando de la Puente Alfaro
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Joaquín Delgado Ramos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Manuel Espejo Lerdo de Tejada
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

Antonio Fernández de Buján
Catedrático de Derecho Romano
Universidad Autónoma de Madrid

María Paz García Rubio
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de Santiago

Eugenio Gomeza Eleizalde
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Vicente Guilarte Gutiérrez
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Valladolid

Guillermo Jiménez Sánchez
Catedrático Emérito de Derecho Mercantil
Universidad de Sevilla

Francisco Marín Castán
Presidente de la Sala Primera del Tribunal
Supremo

Cristina Martínez Ruiz
Registradora de la Propiedad y Mercantil

Fernando Pantaleón Prieto
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

María Ángeles Parra Lucán
Magistrada de la Sala Primera
del Tribunal Supremo
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de Zaragoza

Juana Pulgar Ezquerro
Catedrática de Derecho Mercantil
Universidad Complutense de Madrid

Encarnación Roca Trías
Magistrada del Tribunal Constitucional

Ignacio Sancho Gargallo
Magistrado de la Sala Primera
del Tribunal Supremo

Ignacio Tirado Martí
Profesor de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Ángel Valero Fernández-Reyes
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Fátima Yáñez Vivero
Catedrática de Derecho Civil
UNED Madrid

Manuel Ballesteros Alonso
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Guadalupe Hernández-Gil Álvarez-Cienfuegos
Secretaria General del Consejo de Estado

Piedad García-Escudero Márquez
Catedrática de Derecho Constitucional
de la UCM y Letrada de las Cortes Generales

Pilar Palazón Valentín
Registradora de la Propiedad y Mercantil

SUMARIO / SUMMARY

Págs.

ESTUDIOS / STUDIES

- MURGA FERNÁNDEZ, Juan Pablo: «Viviendas turísticas y comunidades de propietarios: *status quaestionis* y posibilidades de actuación a la luz del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal» / *Tourist housing and community of homeowners: status quaestionis and possibilities of action in light of the new article 17.12 of the Spanish Horizontal Property Act* 2221
- SIEIRA GIL, Jesús y CAMPUZANO GÓMEZ-ACEBO, Jimena: «*Blockchain, tokenización de activos inmobiliarios y su protección registral*» / *Blockchain, real estate tokenization and its protection by the land registry* 2277
- MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, Luis: «*Servidumbres ecológicas o ambientales*» / *Conservation easements* 2319

DICTÁMENES Y NOTAS / LEGAL OPINIONS AND NOTES

- ESCRIBANO FERRER, Daniel y VIGIL DE QUIÑONES OTERO, Diego: «*La ineficacia práctica del retracto anastasio y su tutela registral*» / *The practical inefficiency of the Anastasio's legal withdrawal and its registry protection* 2353

DERECHO COMPARADO / COMPARATIVE LAW

- LACRUZ MANTECÓN, Miguel L.: «*Inteligencia Artificial y coches autónomos: análisis jurídicos europeos*» / *Artificial intelligence and self-driving cars: European legal analysis* 2373

**RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL /
RESOLUTIONS OF DIRECTORATE OF NOTARIES
AND REGISTRIES**

| | |
|---|------|
| Resumen de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, coordinado por Juan José JURADO JURADO..... | 2413 |
|---|------|

ESTUDIOS JURISPRUDENCIALES / JUDICIAL STUDIES

1. DERECHO CIVIL:

1.1. Parte general:

- «El derecho del adoptado a conocer su identidad biológica. La importancia de los datos contenidos en la inscripción registral» / *The right of the adopted to know their biological identity. The importance of the data contained in registration*, por María Isabel DE LA IGLESIA MONJE. 2537

1.2. Derecho de familia:

- «La protección jurídica del menor ante el uso de las nuevas tecnologías» / *The legal protection of minors against the use of new technologies*, por Ana Isabel BERROCAL LANZAROT 2548

1.3. Derechos reales:

- «Los acuerdos de la junta de propietarios sobre la instalación de una piscina (elemento común): repaso jurisprudencial» / *The agreements of the board of owners on the installation of the pool (common element): a jurisprudential review*, por María GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA..... 2587

1.4. Sucesiones:

- «La ausencia de relación familiar como causa de desheredación de los descendientes» / *Lack of family relations as a cause for disinheritance of descendants*, por Rut GONZÁLEZ HERNÁNDEZ 2603

1.5. Obligaciones y Contratos:

- «Responsabilidad de la aseguradora en la delimitación del riesgo en el contrato de seguro» / *Responsibility of*

| | | |
|------|---|------|
| | <i>the insurer for the delimitation of risk in the insurance contract</i> , por Beatriz SÁENZ DE JUBERA HIGUERO.. | 2625 |
| 1.6. | Responsabilidad civil: | |
| | — «La responsabilidad civil por la contaminación por hidrocarburos derivada del accidente del buque “Prestige”» / <i>Civil liability for oil pollution arising from the accident of the vessel «Prestige»</i> , por Eliseo SIERRA NOGUERO .. | 2637 |
| 1.7. | Concursal: | |
| | — «Decisiones de los tribunales sobre aspectos controvertidos en la exoneración del pasivo insatisfecho establecido en el artículo 178 bis de la Ley Concursal» / <i>Judicial interpretations of some controversial issues regarding the discharge of debts for individuals established in article 178 bis of the Spanish Insolvency Act</i> , por Laura GURREA MARTÍNEZ..... | 2651 |
| 2. | MERCANTIL: | |
| | — «La fecha de devengo del pago de intereses en la nulidad de la cláusula de gastos hipotecarios» / <i>The accrual date of the payment of interest in the nullity of the spending clause</i> , por Francisco REDONDO TRIGO | 2664 |
| 3. | URBANISMO: coordinado por el Despacho Jurídico y Urbanístico Laso & Asociados. | |
| | — «La intervención del Ministerio Fiscal en los procedimientos de expropiación forzosa a propósito de la circular 6/2019, de 18 de marzo, de la Fiscalía General del Estado» / <i>The intervention of the public prosecutors in the obligatory expropriation procedures regarding the Circular No. 6/2019, of 18 march 2019, of the General Prosecutor's Office</i> , por Vicente LASO BAEZA..... | 2677 |
| 4. | DERECHO BANCARIO | |
| | — «Nulidad de la condición general de resolución anticipada de los préstamos hipotecarios con consumidores conforme a las SSTJUE de 14 de marzo de 2013, de 26 de enero de 2017, de 26 de marzo de 2019, SSTS de 23 de diciembre de 2015, de 18 de febrero de 2016, de 11 de septiembre de 2019 y resto de jurisprudencia | |

del Tribunal Supremo y jurisprudencia menor» / *Nullity of the general condition of early termination in mortgage loans entered into with consumers according to the judgments of the European Court of Justice rendered on March 14th 2013, January 26th 2017, March 26th 2019, and of the Spanish Supreme Court rendered on December 23rd 2015, February 18th 2016, September 11th 2019 and the remaining case law from the said Court and lower courts*, por Héctor Daniel MARÍN NARROS 2695

**RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS / BIBLIOGRAPHY
INFORMATION**

«Derecho agroalimentario y ciberseguridad», de E. MUÑIZ ESPADA, por Begoña GONZALEZ ACEBES 2729