

## CONSEJO DE REDACCIÓN

### SECRETARIO-CONSEJERO:

*Juan José Jurado Jurado*

### DIRECTOR:

*Basilio Aguirre Fernández,*  
*Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores*

### CONSEJEROS:

*Anadel 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*  
*Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad y Mercantil*

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

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

AÑO LIX • Núm. 130 (3ª Época) • AVANCE AL 28 DE OCTUBRE DE 2024

*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

### IV. NORMAS

#### B.O.E

Jefatura del Estado.

Banco de España.

Ministerio de Hacienda.

Tribunal Constitucional.

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Otros Entes.

#### CC.AA

Cataluña

Extremadura

### V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

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

##### 1.1. Propiedad

- 1.1. Propiedad. *(Por Pedro Ávila Navarro)*
  - 1.2. Mercantil. *(Por Pedro Ávila Navarro)*
  - 1.5. Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*
  - 1.6. Mercantil
  - 2. Publicadas en el D.O.G.C
    - 2.2. Propiedad
- 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)*
  - 3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral
    - 3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

# ÍNDICE

## I. NOTICIAS DE INTERÉS

### MINISTERIO DE TRABAJO Y ECONOMÍA SOCIAL

#### Calendario laboral

Resolución de 15 de octubre de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se publica la relación de fiestas laborales para el año 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/18/pdfs/BOE-A-2024-21316.pdf>

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

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

Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se convoca el concurso ordinario n.º 319 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/22/pdfs/BOE-A-2024-21605.pdf>

-S.T.S. 1590/2024. 10-10-2024.- Sala de lo Contencioso-administrativo.- **IMPUGNACIÓN DIRECTA, POR PARTE DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO, DEL REAL DECRETO 609/2023, de 11 de julio, POR EL QUE SE CREA EL REGISTRO CENTRAL DE TITULARIDADES REALES Y SE APRUEBA SU REGLAMENTO. DESESTIMACIÓN DEL RECURSO INTERPUESTO.**

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

### JEFATURA DEL ESTADO

#### Medidas urgentes

Real Decreto-ley 5/2024, de 22 de octubre, por el que se modifica la Ley 17/2006, de 5 de junio, de la radio y la televisión de titularidad estatal, para adoptar medidas urgentes relativas al régimen jurídico aplicable a la Corporación RTVE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21699.pdf>

## II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

### COMENTARIO A LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO 1141/2024 DE 17 DE SEPTIEMBRE.

Modificación de la mención del lugar de nacimiento en el Registro Civil. Menor nacido en el extranjero mediante gestación subrogada cuya filiación paterna es la biológica y la filiación materna ha sido determinada por la adopción por el cónyuge del padre.

por Juan José Pretel Serrano.

Registrador Mercantil de Sevilla.



[PRETEL SERRANO, JJ.- Comentario a la S.T.S. 1141-2024 de 17 de septiembre.pdf](#)

## IV. NORMAS

### B.O.E

Jefatura del Estado.

#### Cooperación judicial

Ley Orgánica 4/2024, de 18 de octubre, por la que se modifica la Ley Orgánica 7/2014, de 12 de noviembre, sobre intercambio de información de antecedentes penales y consideración de resoluciones judiciales penales en la Unión Europea, para su adecuación a la normativa de la Unión Europea sobre el Sistema Europeo de Información de Antecedentes Penales (ECRIS).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/19/pdfs/BOE-A-2024-21414.pdf>

### **Cooperación judicial**

Ley Orgánica 4/2024, de 18 de octubre, por la que se modifica la Ley Orgánica 7/2014, de 12 de noviembre, sobre intercambio de información de antecedentes penales y consideración de resoluciones judiciales penales en la Unión Europea, para su adecuación a la normativa de la Unión Europea sobre el Sistema Europeo de Información de Antecedentes Penales (ECRIS).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/19/pdfs/BOE-A-2024-21414.pdf>

### **Medidas urgentes**

Real Decreto-ley 5/2024, de 22 de octubre, por el que se modifica la Ley 17/2006, de 5 de junio, de la radio y la televisión de titularidad estatal, para adoptar medidas urgentes relativas al régimen jurídico aplicable a la Corporación RTVE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21699.pdf>

Banco de España.

### **Préstamos hipotecarios. Índices**

Resolución de 1 de octubre de 2024, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/02/pdfs/BOE-A-2024-19889.pdf>

### **Préstamos hipotecarios. Índices**

Resolución de 2 de octubre de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/03/pdfs/BOE-A-2024-19997.pdf>

### **Préstamos hipotecarios. Índices**

Resolución de 1 de octubre de 2024, 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 que se ha de aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20748.pdf>

### **Préstamos hipotecarios. Índices**

Resolución de 17 de octubre de 2024, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/18/pdfs/BOE-A-2024-21397.pdf>

Ministerio de Hacienda.

### **Números de identificación fiscal**

Resolución de 1 de octubre de 2024, 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/2024/10/07/pdfs/BOE-A-2024-20247.pdf>

Resolución de 1 de octubre de 2024, 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/2024/10/07/pdfs/BOE-A-2024-20248.pdf>

### **Números de identificación fiscal**

Resolución de 8 de octubre de 2024, 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/2024/10/14/pdfs/BOE-A-2024-20973.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2024, 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/2024/10/14/pdfs/BOE-A-2024-20974.pdf>

### **Números de identificación fiscal**

Resolución de 15 de octubre de 2024, 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/2024/10/21/pdfs/BOE-A-2024-21557.pdf>

Resolución de 15 de octubre de 2024, 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/2024/10/21/pdfs/BOE-A-2024-21558.pdf>

### **Impuestos**

Orden HAC/1167/2024, de 17 de octubre, por la que se modifican la Orden EHA/3434/2007, de 23 de noviembre, por la que se aprueban los modelos 322 de autoliquidación mensual, modelo individual, y 353 de autoliquidación mensual, modelo agregado, y el modelo 039 de Comunicación de datos, correspondientes al Régimen especial del grupo de entidades en el Impuesto sobre el Valor Añadido, y la Orden EHA/3111/2009, de 5 de noviembre, por la que se aprueba el modelo 390 de declaración-resumen anual del Impuesto sobre el Valor Añadido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/25/pdfs/BOE-A-2024-21961.pdf>

### **Procesos de facturación**

Orden HAC/1177/2024, de 17 de octubre, por la que se desarrollan las especificaciones técnicas, funcionales y de contenido referidas en el Reglamento que establece los requisitos que deben adoptar los sistemas y programas informáticos o electrónicos que soporten los procesos de facturación de empresarios y profesionales, y la estandarización de formatos de los registros de facturación, aprobado por el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre; y en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/28/pdfs/BOE-A-2024-22138.pdf>

### **Procedimientos administrativos. Gestión informatizada**

Resolución de 23 de octubre de 2024, de la Subsecretaría, por la que se establecen las actuaciones administrativas automatizadas y el sistema de código seguro de verificación en el ámbito de competencias de los Tribunales Económico-Administrativos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/28/pdfs/BOE-A-2024-22139.pdf>

## **Tribunal Constitucional.**

### **Sentencias**

Sala Segunda. Sentencia 104/2024, de 9 de septiembre de 2024. Recurso de amparo 4054-2022. Promovido por doña Concepción María Maján Díaz respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de lo contencioso-administrativo de Badajoz en tasación de las costas causadas en procedimiento abreviado. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión en relación con los derechos de defensa y a la asistencia letrada: STC 10/2022 (resoluciones judiciales que consideran gastos indebidos los honorarios del abogado en un supuesto en el que no es preceptiva la intervención de letrado).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/12/pdfs/BOE-A-2024-20896.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 105/2024, de 9 de septiembre de 2024. Recurso de amparo 6095-2022. Promovido por doña Giselle Góngora Ramos en relación con los autos dictados por la Audiencia Provincial de Valladolid y un juzgado de instrucción de su capital que acordaron el sobreseimiento provisional de diligencias previas por un posible delito de lesiones. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, en relación con el derecho a la integridad física y moral: investigación insuficiente de una denuncia de lesiones y malos tratos que se dicen padecidos en institución

penitenciaria (STC 33/2024).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/12/pdfs/BOE-A-2024-20897.pdf>

Sala Primera. Sentencia 106/2024, de 9 de septiembre de 2024. Recurso de amparo 6469-2022. Promovido por doña M.A.R., en relación con los autos dictados por la Audiencia Provincial de Madrid y un juzgado de su capital en expediente de jurisdicción voluntaria por desacuerdo en el ejercicio de la patria potestad en relación con la evaluación y posible tratamiento psicológico de una menor de edad. Supuesta vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva y de defensa: información sobre la exploración judicial que permitió a la madre conocer las manifestaciones más relevantes de la menor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/12/pdfs/BOE-A-2024-20898.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 107/2024, de 9 de septiembre de 2024. Recurso de amparo 7630-2022. Promovido por don Rochdi Abdeslam Abdel Lah respecto de las resoluciones dictadas por la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional sobre progresión de grado penitenciario. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes): utilización improcedente del incidente de nulidad de actuaciones en perjuicio del recurrente aduciendo la tutela del derecho al juez ordinario predeterminado por la ley que ninguna parte legítima había invocado. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/12/pdfs/BOE-A-2024-20899.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 108/2024, de 9 de septiembre de 2024. Recurso de amparo 2922-2023. Promovido por don Ibrahim Cetin en relación con la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona que anuló la previa absolución por un delito de atentado contra la autoridad en concurso ideal con un delito leve de lesiones. Vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva (resolución fundada en derecho) y a la presunción de inocencia: STC 72/2024 (revocación de la sentencia absolutoria basada en una discrepancia en la valoración de la prueba que supone una extralimitación de las facultades del tribunal de apelación).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/12/pdfs/BOE-A-2024-20900.pdf>

Sala Primera. Sentencia 109/2024, de 9 de septiembre de 2024. Recurso de amparo 5062-2023. Promovido por don Carlos Carrizosa Torres y otros cinco diputados del grupo parlamentario de Ciutadans en el Parlamento de Cataluña respecto de los acuerdos de la mesa de la Cámara que habilitaron un procedimiento provisional de votación electrónica. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en conexión con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos a través de sus representantes: SSTC 65/2022 y 86/2024 (habilitación del voto telemático que excepciona el principio de presencialidad de quien voluntariamente ha decidido eludir la acción de la jurisdicción penal española y está sujeto a una orden judicial de busca y captura).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/12/pdfs/BOE-A-2024-20901.pdf>

Sala Primera. Sentencia 110/2024, de 9 de septiembre de 2024. Recurso de amparo 5084-2023. Promovido por don Juan Garriga Doménech, en su condición de portavoz del Grupo Parlamentario Vox en el Parlamento de Cataluña respecto de los acuerdos de la mesa de la Cámara que habilitaron un procedimiento provisional de votación electrónica. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en conexión con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos a través de sus representantes: SSTC 65/2022 y 86/2024 (habilitación del voto telemático que excepciona el principio de presencialidad de quien voluntariamente ha decidido eludir la acción de la jurisdicción penal española y está sujeto a una orden judicial de busca y captura).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/12/pdfs/BOE-A-2024-20902.pdf>

Pleno. Sentencia 111/2024, de 10 de septiembre de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 8367-2022. Interpuesto por más de cincuenta diputados pertenecientes a los grupos parlamentarios Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, Republicano, Euskal Herria Bildu, Plural y al Grupo Parlamentario Mixto del Congreso de los Diputados, en relación con el Decreto-ley de la Junta de Andalucía 8/2022, de 27 de septiembre, por el que se modifica la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de transportes urbanos y metropolitanos de viajeros en Andalucía. Límites materiales de los decretos-leyes, principio de autonomía local y competencias sobre transportes terrestres: justificación suficiente del presupuesto habilitante del dictado de la norma de urgencia, concesión autonómica de autorizaciones de vehículos de transporte con conductor coherente con la concurrencia de un interés supralocal e inexistencia de invasión de competencias estatales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/12/pdfs/BOE-A-2024-20903.pdf>

Pleno. Sentencia 112/2024, de 10 de septiembre de 2024. Cuestión de inconstitucionalidad 3263-2023. Planteada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en relación con el artículo 2.2 del Decreto-ley del Gobierno de las Illes Balears 1/2019, de 22 de febrero, de medidas urgentes sobre la explotación y el control de la actividad de alquiler de vehículos con conductor y otras medidas en materia de transportes terrestres. Libertad de empresa: nulidad del precepto legal que introduce la exigencia de un lapso de treinta minutos de antelación mínima entre la contratación telemática y la prestación del servicio de alquiler de vehículos con conductor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/12/pdfs/BOE-A-2024-20904.pdf>

Pleno. Sentencia 113/2024, de 10 de septiembre de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 8042-2023. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con el Decreto-ley del Gobierno de Aragón 1/2023, de 20 de marzo, de medidas urgentes para el impulso de la transición energética y el consumo de cercanía en Aragón. Límites de los

decretos-leyes: nulidad de la norma de urgencia que carece de justificación de la concurrencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/12/pdfs/BOE-A-2024-20905.pdf>

Pleno. Sentencia 114/2024, de 11 de septiembre de 2024. Recurso de amparo 916-2022. Promovido por don Alberto Casero Ávila respecto de las resoluciones dictadas por la presidenta del Congreso de los Diputados sobre la votación de convalidación del Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo. Supuesta vulneración del derecho al ejercicio del cargo representativo: ejercicio del voto telemático al que no sucede una solicitud o actuación personal tempestiva del propio diputado que acredite su expresa voluntad de optar por el ejercicio presencial de su voto y por la anulación del voto telemático autorizado y emitido. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/12/pdfs/BOE-A-2024-20906.pdf>

### **Impugnación de disposiciones autonómicas**

Impugnación de disposiciones autonómicas (título V LOTC) número 7118-2024, respecto de los apartados segundo, tercero y sexto del Acuerdo del Gobierno de Canarias de 2 de septiembre de 2024, en relación con los menores extranjeros no acompañados, y la Resolución de la Dirección General de Protección a la Infancia y las Familias de 10 de septiembre de 2024, por la que se establece el Protocolo territorial de recepción de menores extranjeros migrantes no acompañados en la Comunidad Autónoma de Canarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/14/pdfs/BOE-A-2024-20907.pdf>

## **Ministerio de Trabajo y Economía Social.**

### **Personas LGTBI**

Real Decreto 1026/2024, de 8 de octubre, por el que se desarrolla el conjunto planificado de las medidas para la igualdad y no discriminación de las personas LGTBI en las empresas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20402.pdf>

### **Calendario laboral**

Resolución de 15 de octubre de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se publica la relación de fiestas laborales para el año 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/18/pdfs/BOE-A-2024-21316.pdf>

### **Otros Entes.**

## **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES**

### **Registros de Matrícula de las Oficinas Consulares**

Real Decreto 991/2024, de 1 de octubre, sobre inscripción de las personas de nacionalidad española en los Registros de Matrícula de las Oficinas Consulares en el extranjero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/02/pdfs/BOE-A-2024-19805.pdf>

## **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS**

### **Medidas agrarias**

Ley 3/2024, de 23 de julio, de medidas en materia agraria para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/03/pdfs/BOE-A-2024-19892.pdf>

Decreto-ley 3/2024, de 11 de marzo, de medidas en materia agraria para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/03/pdfs/BOE-A-2024-19893.pdf>

## **MINISTERIO PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA**

### **Convenios**

Resolución de 19 de septiembre de 2024, de la Entidad Pública Empresarial Red.es, M.P., por la que se publica el Convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, para regular la colaboración en el programa «Único Demanda Bono Pyme».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/03/pdfs/BOE-A-2024-19995.pdf>

## COMUNITAT VALENCIANA

### Buen Gobierno. Altos cargos

Ley 4/2024, de 26 de julio, de modificación de la Ley 1/2022, de 13 de abril, de Transparencia y Buen Gobierno de la Comunitat Valenciana, y de la Ley 8/2016, de 28 de octubre, de Incompatibilidades y Conflictos de Intereses de personas con cargos públicos no electos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/07/pdfs/BOE-A-2024-20162.pdf>

### Concordia

Ley 5/2024, de 26 de julio, de Concordia de la Comunitat Valenciana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/07/pdfs/BOE-A-2024-20163.pdf>

### Organización

Corrección de errores de la Ley 3/2024, de 27 de junio, de modificación de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Generalitat, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/07/pdfs/BOE-A-2024-20164.pdf>

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

### Situaciones

Resolución de 26 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación forzosa del notario de Torrejón de Ardoz don Carlos Molinuevo Gil de Vergara.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/05/pdfs/BOE-A-2024-20089.pdf>

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

### Recursos

Resolución de 10 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga a inscribir una escritura de pacto de mejora con entrega de bienes, agrupación, declaración de obra nueva, división horizontal y extinción de condominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20520.pdf>

Resolución de 10 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra nota de calificación del registrador de la propiedad de Mahón, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, con la consiguiente rectificación de superficie, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20521.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Utrera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una instancia solicitando la rectificación de un asiento del Registro y cancelación de un gravamen fideicomisario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20522.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división de fincas, declaración de obra nueva y extinción de comunidad, por existir dudas de si con la misma se invade una finca de titularidad municipal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20523.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 2 a inscribir la transmisión de una finca en ejercicio de un poder previamente conferido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20524.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 12 a cancelar una anotación de



embargo posterior a la condición resolutoria que ha sido objeto de ejecución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20525.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Padrón a expedir certificación coincidente en catastro a los titulares de los registros públicos competentes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20526.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 4, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, con la consiguiente rectificación de superficie, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20527.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y cambio de uso de local para destinarlo a vivienda y local en un edificio en régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20528.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de operaciones particionales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20529.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20530.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Martos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20531.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 36 a inscribir la adjudicación de determinada finca mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20532.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 36 a inscribir una escritura de modificación de los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20533.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Illescas n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20534.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Benalmádena n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20535.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación denegatoria de la extensión del asiento de presentación expedida por la registradora de la propiedad de Almuñécar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20536.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de La Bañeza, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20537.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles de Lugo, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de apoderamiento y de revocación de apoderamiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20538.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Sebastián de La Gomera, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de una comunidad en régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20539.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Jávea n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica de una finca y simultánea modificación de su superficie, por existir informe municipal expresivo de afección de parte de la parcela al dominio público viario municipal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20540.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de León n.º 3 a inscribir la atribución de uso de una vivienda en convenio regulador aprobado por sentencia de divorcio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20541.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Torrent n.º 3 a cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20542.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Villacarrillo a practicar determinado asiento registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20543.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cangas a practicar una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20544.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pinto n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida sobre una finca por falta de inscripción previa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20545.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Baena, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca constando oposición de un colindante catastral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20546.pdf>

## **Recursos**

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por el registrador de la propiedad de Algete, por la que deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20702.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora de la propiedad de Inca n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20703.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Granada n.º 7 a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20704.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 2 a rectificar la titularidad de una finca mediante instancia privada suscrita por quien no es titular registral ni ostenta su representación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20705.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca cambiaria por caducidad convenida en virtud de escritura de cancelación, por razón de no acreditarse la inutilización de las letras.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20706.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 3, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca cambiaria por caducidad convenida en virtud de escritura de cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20707.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia en la que se declara adquirido el dominio de una finca por usucapión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20708.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Lúcar, por la que se suspende la extensión del asiento de presentación de una instancia con firma electrónica con la que se pretende subsanar un defecto subsanable recogido en la calificación de un documento previamente presentado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20709.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación efectuada por el registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación hipotecaria y el mandamiento de cancelación de la hipoteca ejecutada y de las cargas posteriores y no preferentes a la misma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20710.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Moguer, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación y partición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20711.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Feliu de Guíxols a certificar el precio de venta recogido en un asiento de inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20712.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tías, por la que se deniega la inscripción de la inmatriculación de una finca, por invadir otras previamente inscritas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20713.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santander n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución de comunidad en la que se realiza la rectificación de una finca del Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20714.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Valencia de Don Juan, por la que se deniega la inscripción de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20715.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6 a inscribir una escritura de declaración de ampliación de obra y modificación de división horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20716.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20717.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20718.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20719.pdf>

## **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES**

### **Recursos**

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por el registrador de la propiedad de Algete, por la que deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20702.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora de la propiedad de Inca n.º 2, por la que suspende la inscripción de

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20703.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Granada n.º 7 a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20704.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 2 a rectificar la titularidad de una finca mediante instancia privada suscrita por quien no es titular registral ni ostenta su representación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20705.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca cambiaria por caducidad convenida en virtud de escritura de cancelación, por razón de no acreditarse la inutilización de las letras.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20706.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca cambiaria por caducidad convenida en virtud de escritura de cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20707.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia en la que se declara adquirido el dominio de una finca por usucapión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20708.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Lluarca, por la que se suspende la extensión del asiento de presentación de una instancia con firma electrónica con la que se pretende subsanar un defecto subsanable recogido en la calificación de un documento previamente presentado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20709.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación efectuada por el registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación hipotecaria y el mandamiento de cancelación de la hipoteca ejecutada y de las cargas posteriores y no preferentes a la misma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20710.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Moguer, por la que se suspende la inscripción de

una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación y partición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20711.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Feliu de Guíxols a certificar el precio de venta recogido en un asiento de inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20712.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tías, por la que se deniega la inscripción de la inmatriculación de una finca, por invadir otras previamente inscritas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20713.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santander n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución de comunidad en la que se realiza la rectificación de una finca del Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20714.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Valencia de Don Juan, por la que se deniega la inscripción de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20715.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6 a inscribir una escritura de declaración de ampliación de obra y modificación de división horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20716.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20717.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20718.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20719.pdf>

## **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS**

### **Impuestos**

Decreto-ley 4/2024, de 1 de abril, por el que se prorroga la aplicación del tipo cero en el Impuesto General Indirecto Canario, para la recuperación de diversas actividades en la isla de La Palma y para combatir los efectos del COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/11/pdfs/BOE-A-2024-20761.pdf>

## **Cataluña**

### **Departamento de Justicia y Calidad Democrática**

RESOLUCIÓN JUS/3502/2024, de 27 de septiembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por V. M. P. N. contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Manresa que suspende la inscripción de la rectificación de parte de una escritura pública de compraventa de participación indivisa de una plaza de aparcamiento.

[https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=996413&type=01&language=es\\_ES](https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=996413&type=01&language=es_ES)

## **Departamento de Justicia y Calidad Democrática**

RESOLUCIÓN JUS/3548/2024, de 2 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por M. T. S. S. contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 22 que suspende la inscripción de un mandamiento que ordena la inscripción del uso de la vivienda familiar atribuido por sentencia de divorcio a los hijos menores comunes del matrimonio y al excónyuge a quien corresponde su guarda.

[https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=996896&type=01&language=es\\_ES](https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=996896&type=01&language=es_ES)

RESOLUCIÓN JUS/3549/2024, de 3 de octubre, relativa al recurso interpuesto por el notario Jordi Puente González contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Tarragona núm. 3 de una escritura de constitución de un derecho de uso sobre finca urbana.

[https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=996870&type=01&language=es\\_ES](https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=996870&type=01&language=es_ES)

## **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES**

### **Notarías**

Resolución de 1 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca oposición entre notarias y notarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/14/pdfs/BOE-A-2024-20942.pdf>

## **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA**

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

Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se convoca el concurso ordinario n.º 319 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/22/pdfs/BOE-A-2024-21605.pdf>

## **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES**

### **Situaciones**

Resolución de 10 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don Francisco Javier Pérez Velázquez, registrador del mercantil Central III.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/21/pdfs/BOE-A-2024-21508.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don José Francisco Javier Mir Sagardia, registrador de la propiedad de Donostia/San Sebastián n.º 2.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/21/pdfs/BOE-A-2024-21509.pdf>

Resolución de 14 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación forzosa del notario de El Puerto de Santa María don José Ramón Salamero Sánchez-Gabriel.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/21/pdfs/BOE-A-2024-21510.pdf>

## **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES**

### **Organización**

Corrección de errores del Real Decreto 1057/2024, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Abogacía General del Estado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/22/pdfs/BOE-A-2024-21591.pdf>

## **COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA**

### **Personal al servicio de las Administraciones Públicas**

Ley Foral 13/2024, de 30 de septiembre, por la que se modifica el Decreto Foral Legislativo 251/1993, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto del Personal al servicio de las Administraciones Públicas de Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/22/pdfs/BOE-A-2024-21594.pdf>

## **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES**

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

Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 319, para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/22/pdfs/BOE-A-2024-21602.pdf>

## **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES**

### **Recursos**

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21765.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se deniega el asiento de presentación de una instancia solicitando la rectificación del Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21766.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 25, por la que se deniega el asiento de presentación de una instancia solicitando la rectificación del Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21767.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcadia a inscribir una opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21768.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vitoria La Buena, por la que se suspende la inscripción de un acta de inmatriculación del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, por previa inscripción de la finca cuya inmatriculación se solicita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21769.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Conil de la Frontera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21770.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se suspende la inscripción de un acta complementaria de escritura de declaración de obra nueva y establecimiento de normas de comunidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21771.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 6 a practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de determinadas fincas de resultado en un proyecto de equidistribución, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de una Administración Pública, titular de dominio público afectado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21772.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Toledo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una carga.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21773.pdf>

Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alhama de Murcia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia intestada y donación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21774.pdf>

Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Campillos a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia con ampliación de obra existente.



<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21775.pdf>

Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4 a inscribir una escritura de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21776.pdf>

Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 32, por la que se niega a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21777.pdf>

Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mojácar, por la que se suspende la solicitud de cancelación de una condición resolutoria inscrita mediante instancia privada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21778.pdf>

Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Albocàsser-Morella, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones de un cotitular colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21779.pdf>

## **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES**

### **Reutilización del agua**

Real Decreto 1085/2024, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de reutilización del agua y se modifican diversos reales decretos que regulan la gestión del agua.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21701.pdf>

### **Planes y fondos de pensiones**

Real Decreto 1086/2024, de 22 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de planes y fondos de pensiones, aprobado por el Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero, para el impulso de los planes de pensiones de

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21702.pdf>

## **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES**

### **Bienes muebles. Financiación**

Resolución de 7 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, letras de identificación 012024, y sus anexos, para ser utilizado por Ibercaja Banco, SA.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21764.pdf>

## **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES**

### **Situaciones**

Resolución de 14 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don José Eduardo Alfonso Dolz, registrador de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles en situación de excedencia voluntaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/26/pdfs/BOE-A-2024-22064.pdf>

## **CC.AA**

### **Cataluña**

#### **Departamento de Justicia y Calidad Democrática**

RESOLUCIÓN JUS/3720/2024, de 8 de octubre, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 319 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes.

[https://portaldogc.gencat.cat/utisEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=997647&type=01&language=es\\_ES](https://portaldogc.gencat.cat/utisEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=997647&type=01&language=es_ES)

#### **Departamento de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica**

DECRETO 408/2024, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Plan territorial sectorial de vivienda y se desarrolla



el objetivo de solidaridad urbana previsto en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

[https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=997928&type=01&language=es\\_ES](https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=997928&type=01&language=es_ES)

## Extremadura

### PRESIDENCIA DE LA JUNTA

Vivienda. Medidas urgentes.- Decreto-ley 2/2024, de 22 de octubre, de medidas fiscales urgentes para impulsar el acceso a la vivienda en Extremadura.

<https://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2024/2090o/24DE0002.pdf>

## V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

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

#### 1.1. Propiedad

Resolución de 10 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga a inscribir una escritura de pacto de mejora con entrega de bienes, agrupación, declaración de obra nueva, división horizontal y extinción de condominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20520.pdf>

Resolución de 10 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra nota de calificación del registrador de la propiedad de Mahón, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, con la consiguiente rectificación de superficie, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20521.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Utrera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una instancia solicitando la rectificación de un asiento del Registro y cancelación de un gravamen fideicomisario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20522.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división de fincas, declaración de obra nueva y extinción de comunidad, por existir dudas de si con la misma se invade una finca de titularidad municipal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20523.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 2 a inscribir la transmisión de una finca en ejercicio de un poder previamente conferido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20524.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 12 a cancelar una anotación de embargo posterior a la condición resolutoria que ha sido objeto de ejecución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20525.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Padrón a expedir certificación coincidente en catastro a los titulares de los registros públicos competentes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20526.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 4, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, con la consiguiente rectificación de superficie, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20527.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y cambio de uso de local para destinarlo a vivienda y local en un edificio en régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20528.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de operaciones particionales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20529.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20530.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Martos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20531.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 36 a inscribir la adjudicación de determinada finca mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20532.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 36 a inscribir una escritura de modificación de los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20533.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Illescas n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20534.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Benalmádena n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20535.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación denegatoria de la extensión del asiento de presentación expedida por la registradora de la propiedad de Almuñécar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20536.pdf>

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de La Bañeza, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20537.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Sebastián de La Gomera, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de una comunidad en régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20539.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Játiva n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica de una finca y simultánea modificación de su superficie, por existir informe municipal expresivo de afección de parte de la parcela al dominio público viario municipal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20540.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de León n.º 3 a inscribir la atribución de uso de una vivienda en convenio regulador aprobado por sentencia de divorcio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20541.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Torrent n.º 3 a cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20542.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Villacarrillo a practicar determinado asiento registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20543.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cangas a practicar una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20544.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pinto n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida sobre una finca por falta de inscripción previa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20545.pdf>

Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Baena, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca constando oposición de un colindante catastral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20546.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por el registrador de la propiedad de Algete, por la que deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20702.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora de la propiedad de Inca n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20703.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Granada n.º 7 a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20704.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 2 a rectificar la titularidad de una finca mediante instancia privada suscrita por quien no es titular registral ni ostenta su representación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20705.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca cambiaria por caducidad convenida en virtud de escritura de cancelación, por razón de no acreditarse la inutilización de las letras.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20706.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca cambiaria por caducidad convenida en virtud de escritura de cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20707.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia en la que se declara adquirido el dominio de una finca por usucapión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20708.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Lúcar, por la que se suspende la

extensión del asiento de presentación de una instancia con firma electrónica con la que se pretende subsanar un defecto subsanable recogido en la calificación de un documento previamente presentado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20709.pdf>

Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación efectuada por el registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación hipotecaria y el mandamiento de cancelación de la hipoteca ejecutada y de las cargas posteriores y no preferentes a la misma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20710.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Moguer, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación y partición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20711.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Feliu de Guíxols a certificar el precio de venta recogido en un asiento de inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20712.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tías, por la que se deniega la inscripción de la inmatriculación de una finca, por invadir otras previamente inscritas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20713.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santander n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución de comunidad en la que se realiza la rectificación de una finca del Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20714.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Valencia de Don Juan, por la que se deniega la inscripción de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20715.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6 a inscribir una escritura de declaración de ampliación de obra y modificación de división horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20716.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20717.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20718.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20719.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21765.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se deniega el asiento de presentación de una instancia solicitando la rectificación del Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21766.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 25, por la que se deniega el asiento de presentación de una instancia solicitando la rectificación del Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21767.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcadia a inscribir una opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21768.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valoria La Buena, por la que se suspende la inscripción de un acta de inmatriculación del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, por previa inscripción de la finca cuya inmatriculación se solicita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21769.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Conil de la Frontera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21770.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se suspende la inscripción de un acta complementaria de escritura de declaración de obra nueva y establecimiento de normas de comunidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21771.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 6 a practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de determinadas fincas de resultado en un proyecto de equidistribución, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de una Administración Pública, titular de dominio público afectado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21772.pdf>

Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Toledo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una carga.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21773.pdf>

Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alhama de Murcia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia intestada y donación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21774.pdf>

Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Campillos a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia con ampliación de obra existente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21775.pdf>

Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4 a inscribir una escritura de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21776.pdf>

Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 32, por la que se niega a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21777.pdf>

Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mojácar, por la que se suspende la solicitud de cancelación de una condición resolutoria inscrita mediante instancia privada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21778.pdf>

Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Albocàsser-Morella, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones de un cotitular colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/23/pdfs/BOE-A-2024-21779.pdf>

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

R. 10.06.2024. R. P. Monforte de Lemos-Quiroga.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: EL DERECHO DE VUELO NO PUEDE CONSTITUIR UN ELEMENTO PRIVATIVO. PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN EQUIVALENTE A PARCELACIÓN Y NECESIDAD DE LICENCIA. DERECHO DE VUELO: NATURALEZA Y REQUISITOS.**- Se trata de una declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal por el que resultan como elementos privativos, además de dos viviendas, un derecho de vuelo y dos parcelas. La Dirección confirma el rechazo del derecho de vuelo como elemento privativo, ya que es un derecho real sobre cosa ajena, que por tanto no puede pertenecer al propietario del suelo; además de que su plena configuración exigiría la determinación del número de plantas, plazo de ejercicio, cuotas de nuevos elementos, y demás requisitos por el art. 16.2 RH; y «si bien el plazo no es una exigencia del art. 16.2 RH, resulta sustancial tanto para una perfecta delimitación del derecho real que se constituye (cfr. art. 9 LH) como por la necesidad de observar y respetar las normas estructurales del estatuto jurídico de los bienes. También se rechaza la inscripción de las dos parcelas, pues se configuran como verdaderos elementos privativos, que implican de facto un fraccionamiento jurídico y funcional de la finca matriz, por lo que es necesaria la licencia municipal (art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20520.pdf>

R. 10.07.2024. R. P. Mahón.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

-En la (2), se confirman las dudas del registrador por la oposición del Ayuntamiento, ya que lo que fue objeto de la segregación que originó la primera inscripción fue una finca que lindaba por el norte con un paso para peatones, «por lo que pretender ahora suprimir la existencia de dicho paso, sea de naturaleza pública o privada, supondría alterar la realidad física amparada por el folio registral, [...] sin perjuicio de la posibilidad de inscribir el derecho con la descripción que resulta del Registro, hasta que se subsane la discrepancia con el Ayuntamiento, por parte del promotor del expediente».

-En la (4), también se confirman, en una operación de división, porque una de las fincas resultantes invade un camino público, según el informe jurídico desfavorable incorporado a la licencia de parcelación que figura en la escritura presentada.

-En la (8), también se confirman, porque la georreferenciación aportada por el promotor del expediente altera la realidad física amparada por el folio registral de la finca en cuanto al lindero este, puesto que agrega a la superficie de la finca la del camino o serventía existente con otra, sin cumplir con los requisitos legales para ello, siendo aplicable la doctrina de la R. 05.12.2023, en cuanto que entiende que la oposición del colindante evidencia una situación de controversia sobre la titularidad de la franja discutida; y según la R. 11.04.2024, no compete a la Dirección General, en vía de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes».

-En la (16), se confirma la calificación negativa, porque en el geoportal registral (accesible en [geoportal.registradores.org](http://geoportal.registradores.org)) se aprecia un importante error de desplazamiento de la cartografía catastral y la superposición parcial a una edificación existente en la finca colindante, lo que «justifica sobradamente la existencia de dudas fundadas de que la georreferenciación pretendida por el promotor se corresponda con la identidad de su propia finca», y es indiferente que dicha edificación esté o no catastrada, o que sea o no legal, como invoca el recurrente, o que su titular no haya formulado oposición expresa.

-En la (21), se revoca la calificación registral que denegaba la inscripción una representación gráfica alternativa a la catastral «por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a ser cedidos para viales públicos, a la vista del informe de la arquitecta municipal del Ayuntamiento». Y se revoca «por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, la cual, indirectamente en el informe emitido reconoce no ser la actual titular de la porción de terreno destinada a viario, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del art. 30.4 RD. 1093/1997; [...] todo ello sin perjuicio de la constancia del destino de la finca que podría hacerse constar por nota al margen, conforme al art. 9 LH».

-También se revoca en la (26), caso en que se suspendió la inscripción de la georreferenciación y exceso de cabida, ante la oposición de un colindante que alega que debería recogerse la existencia de una servidumbre de paso a favor de su finca, pero sin acreditarlo documentalmente. Y se revoca porque «la registradora no fundamenta su calificación negativa en la posible invasión de una finca registral colindante, ni del dominio público, ni en las dudas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca del promotor por encubrirse alteraciones o negocios no documentados e inscritos debidamente; simplemente menciona la existencia de controversia, pero no sobre la ubicación y georreferenciación de la finca del promotor, sino sobre una supuesta servidumbre que alega el opositor, ‘sin que la acredite documentalmente’ como expresa la propia registradora, y que dicho opositor solicita que haga constar como carga en la finca del promotor, siendo tal cuestión ajena a la relativa a la ubicación y delimitación georreferenciada de las fincas registrales».

-Y en la (27) se revoca, porque la oposición se formula por quien se dice dueño de la finca y aporta el documento



privado de su adquisición, así como certificación catastral descriptiva y gráfica. Porque «la titularidad registral sí que es de mucho ‘mejor condición’ que una supuesta titularidad extrarregistral, pues aquélla cuenta a su favor con todos los efectos jurídicos inherentes a la misma, como resulta, entre otros, de los arts 1, 17, 20, 34, 35 y 38 LH, y ésta en cambio, no sólo carece de tales efectos jurídicos, sino que es inoponible a terceros (cfr. art. 32 LH), y el supuesto documento en que se funde tal titularidad extrarregistral habría de ser inadmitido ante cualquier oficina de la administración pública, ya sea ordinaria o de Justicia (cfr. art. 319 LH)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20521.pdf>

R. 22.07.2024. R. P. Utrera nº 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DE ERRORES DE CONCEPTO REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL REGISTRADOR.**- El error que alega el recurrente consiste en que se inscribió con gravamen fideicomisario una adjudicación hereditaria que él hacía como libre. Se trataría de un error de concepto, «pues con la inscripción se está alterando el contenido del documento», cuya rectificación requiere «el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador» o, en su defecto una providencia judicial que lo ordene (arts. 217.1 LH y 327 RH); al no consentir la registradora la rectificación, sería necesaria, pues, una resolución judicial. En este aspecto, se confirma la negativa registral. Sin embargo, la Dirección estima el recurso en la interpretación del testamento, en el sentido de que no existía en el documento una propia sustitución fideicomisaria, sino «una sustitución vulgar en la que, en una de sus fases o llamamientos, se incardina otro llamamiento de un sustituto vulgar sometido a sustitución fideicomisaria».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20522.pdf>

R. 22.07.2024. R. P. Vigo nº 6.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

-En la (2), se confirman las dudas del registrador por la oposición del Ayuntamiento, ya que lo que fue objeto de la segregación que originó la primera inscripción fue una finca que lindaba por el norte con un paso para peatones, «por lo que pretender ahora suprimir la existencia de dicho paso, sea de naturaleza pública o privada, supondría alterar la realidad física amparada por el folio registral, [...] sin perjuicio de la posibilidad de inscribir el derecho con la descripción que resulta del Registro, hasta que se subsane la discrepancia con el Ayuntamiento, por parte del promotor del expediente».

-En la (4), también se confirman, en una operación de división, porque una de las fincas resultantes invade un camino público, según el informe jurídico desfavorable incorporado a la licencia de parcelación que figura en la escritura presentada.

-En la (8), también se confirman, porque la georreferenciación aportada por el promotor del expediente altera la realidad física amparada por el folio registral de la finca en cuanto al lindero este, puesto que agrega a la superficie de la finca la del camino o serventía existente con otra, sin cumplir con los requisitos legales para ello, siendo aplicable la doctrina de la R. 05.12.2023, en cuanto que entiende que la oposición del colindante evidencia una situación de controversia sobre la titularidad de la franja discutida; y según la R. 11.04.2024, no compete a la Dirección General, en vía de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes».

-En la (16), se confirma la calificación negativa, porque en el geoportal registral (accesible en [geoportal.registradores.org](http://geoportal.registradores.org)) se aprecia un importante error de desplazamiento de la cartografía catastral y la superposición parcial a una edificación existente en la finca colindante, lo que «justifica sobradamente la existencia de dudas fundadas de que la georreferenciación pretendida por el promotor se corresponda con la identidad de su propia finca», y es indiferente que dicha edificación esté o no catastrada, o que sea o no legal, como invoca el recurrente, o que su titular no haya formulado oposición expresa.

-En la (21), se revoca la calificación registral que denegaba la inscripción una representación gráfica alternativa a la catastral «por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a ser cedidos para viales públicos, a la vista del informe de la arquitecta municipal del Ayuntamiento». Y se revoca «por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, la cual, indirectamente en el informe emitido reconoce no ser la actual titular de la porción de terreno destinada a viario, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del art. 30.4 RD. 1093/1997; [...] todo ello sin perjuicio de la constancia del destino de la finca que podría hacerse constar por nota al margen, conforme al art. 9 LH».

-También se revoca en la (26), caso en que se suspendió la inscripción de la georreferenciación y exceso de cabida, ante la oposición de un colindante que alega que debería recogerse la existencia de una servidumbre de paso a favor de su finca, pero sin acreditarlo documentalmente. Y se revoca porque «la registradora no fundamenta su calificación negativa en la posible invasión de una finca registral colindante, ni del dominio público, ni en las dudas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca del promotor por encubrirse alteraciones o negocios no documentados e inscritos debidamente; simplemente menciona la existencia de controversia, pero no sobre la ubicación y georreferenciación de la finca del promotor, sino sobre una supuesta servidumbre que alega el opositor, ‘sin que la acredite documentalmente’ como expresa la propia registradora, y que dicho opositor solicita que haga constar como carga en la finca del promotor, siendo tal cuestión ajena a la relativa a la ubicación y delimitación georreferenciada de las fincas registrales».

-Y en la (27) se revoca, porque la oposición se formula por quien se dice dueño de la finca y aporta el documento privado de su adquisición, así como certificación catastral descriptiva y gráfica. Porque «la titularidad registral sí que es de mucho ‘mejor condición’ que una supuesta titularidad extrarregistral, pues aquélla cuenta a su favor con todos los efectos jurídicos inherentes a la misma, como resulta, entre otros, de los arts 1, 17, 20, 34, 35 y 38 LH, y ésta en cambio, no sólo carece de tales efectos jurídicos, sino que es inoponible a terceros (cfr. art. 32 LH), y el supuesto documento en que se funde tal titularidad extrarregistral habría de ser inadmitido ante cualquier oficina de la administración pública, ya sea ordinaria o de Justicia (cfr. art. 319 LH)».



R. 22.07.2024. R. P. Marbella nº 2.- **COMPRAVENTA: REALIZADA POR EL ACREEDOR HIPOTECARIO, EQUIVALENCIA A UN PACTO COMISORIO. HIPOTECA: VENTA POR EL ACREEDOR HIPOTECARIO, EQUIVALENCIA A UN PACTO COMISORIO.**- Los propietarios de una finca constituyeron hipoteca en garantía de un préstamo y apoderaron al acreedor («aunque incida en la figura jurídica de la autocontratación o haya contraposición de intereses»), para vender la finca, cobrar el precio y cancelar las garantías; ahora, el acreedor, haciendo uso del poder, adquiere por compra la finca y solicita la cancelación de la hipoteca por confusión de derechos». La Dirección confirma la negativa registral distinguiendo el supuesto del de venta extrajudicial ante notario de la finca hipotecada, que se rige por otras normas contempladas en el citado art. 129 LH y por las normas previstas al respecto en el Reglamento Hipotecario («pese al evidente paralelismo con el caso examinado»); pues para esa ejecución extrajudicial deberá fijarse «el valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta», que es una previa garantía en favor del deudor frente a una posible valoración de la finca que sea inferior al valor real.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20524.pdf>

R. 22.07.2024. R. P. Sevilla nº 12.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: NECESIDAD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA PARA LAS CANCELACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN.**- Declarada judicialmente la resolución de una compraventa por ejercicio de una condición resolutoria explícita, la Dirección confirma que no puede cancelarse un embargo posterior a la condición si no se ha tomado anotación preventiva de la demanda de resolución o se ha demandado al titular del embargo en el procedimiento de resolución; una cosa es la publicidad de la condición resolutoria y otra que los titulares de cargas posteriores hayan tenido posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos (cita en ese sentido la S. 616/21.09.2021).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20525.pdf>

R. 22.07.2024. R. P. Padrón.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: DENEGACIÓN POR FALTA DE IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS.**- Por falta de identificación de la fincas a que se refiere, se confirma la denegación de información solicitada «a fin de descubrir posibles discrepancias físicas de las fincas incluidas en un procedimiento de concentración parcelaria»; sin entrar en otras consideraciones, «dado que no se cuestiona por parte del registrador en ningún momento el interés legítimo del solicitante».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20526.pdf>

R. 22.07.2024. R. P. Oviedo nº 4.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

-En la (2), se confirman las dudas del registrador por la oposición del Ayuntamiento, ya que lo que fue objeto de la segregación que originó la primera inscripción fue una finca que lindaba por el norte con un paso para peatones, «por lo que pretender ahora suprimir la existencia de dicho paso, sea de naturaleza pública o privada, supondría alterar la realidad física amparada por el folio registral, [...] sin perjuicio de la posibilidad de inscribir el derecho con la descripción que resulta del Registro, hasta que se subsane la discrepancia con el Ayuntamiento, por parte del promotor del expediente».

-En la (4), también se confirman, en una operación de división, porque una de las fincas resultantes invade un camino público, según el informe jurídico desfavorable incorporado a la licencia de parcelación que figura en la escritura presentada.

-En la (8), también se confirman, porque la georreferenciación aportada por el promotor del expediente altera la realidad física amparada por el folio registral de la finca en cuanto al lindero este, puesto que agrega a la superficie de la finca la del camino o serventía existente con otra, sin cumplir con los requisitos legales para ello, siendo aplicable la doctrina de la R. 05.12.2023, en cuanto que entiende que la oposición del colindante evidencia una situación de controversia sobre la titularidad de la franja discutida; y según la R. 11.04.2024, no compete a la Dirección General, en vía de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes».

-En la (16), se confirma la calificación negativa, porque en el geoportal registral (accesible en [geoportal.registradores.org](https://geoportal.registradores.org)) se aprecia un importante error de desplazamiento de la cartografía catastral y la superposición parcial a una edificación existente en la finca colindante, lo que «justifica sobradamente la existencia de dudas fundadas de que la georreferenciación pretendida por el promotor se corresponda con la identidad de su propia finca», y es indiferente que dicha edificación esté o no catastrada, o que sea o no legal, como invoca el recurrente, o que su titular no haya formulado oposición expresa.

-En la (21), se revoca la calificación registral que denegaba la inscripción una representación gráfica alternativa a la catastral «por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a ser cedidos para viales públicos, a la vista del informe de la arquitecta municipal del Ayuntamiento». Y se revoca «por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, la cual, indirectamente en el informe emitido reconoce no ser la actual titular de la porción de terreno destinada a viario, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del art. 30.4 RD. 1093/1997; [...] todo ello sin perjuicio de la constancia del destino de la finca que podría hacerse constar por nota al margen, conforme al art. 9 LH».

-También se revoca en la (26), caso en que se suspendió la inscripción de la georreferenciación y exceso de cabida, ante la oposición de un colindante que alega que debería recogerse la existencia de una servidumbre de paso a favor de su finca, pero sin acreditarlo documentalmente. Y se revoca porque «la registradora no fundamenta su calificación

negativa en la posible invasión de una finca registral colindante, ni del dominio público, ni en las dudas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca del promotor por encubrirse alteraciones o negocios no documentados e inscritos debidamente; simplemente menciona la existencia de controversia, pero no sobre la ubicación y georreferenciación de la finca del promotor, sino sobre una supuesta servidumbre que alega el opositor, 'sin que la acredite documentalmente' como expresa la propia registradora, y que dicho opositor solicita que haga constar como carga en la finca del promotor, siendo tal cuestión ajena a la relativa a la ubicación y delimitación georreferenciada de las fincas registrales».

—Y en la (27) se revoca, porque la oposición se formula por quien se dice dueño de la finca y aporta el documento privado de su adquisición, así como certificación catastral descriptiva y gráfica. Porque «la titularidad registral sí que es de mucho 'mejor condición' que una supuesta titularidad extrarregistral, pues aquélla cuenta a su favor con todos los efectos jurídicos inherentes a la misma, como resulta, entre otros, de los arts 1, 17, 20, 34, 35 y 38 LH, y ésta en cambio, no sólo carece de tales efectos jurídicos, sino que es inoponible a terceros (cfr. art. 32 LH), y el supuesto documento en que se funde tal titularidad extrarregistral habría de ser inadmitido ante cualquier oficina de la administración pública, ya sea ordinaria o de Justicia (cfr. art. 319 LH)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20527.pdf>

R. 23.07.2024. R. P. Sevilla nº 11.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE LOCAL QUE REQUIERE AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD.**— La segregación de parte de un local en propiedad horizontal requiere autorización por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación (art. 10.3.b LPH), sin que la reserva de esa facultad por el promotor pueda aplicarse a los sucesivos propietarios del local; cita las R. 05.06.2006, S. 958/22.10.2001 y S. 672/07.07.1994.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20528.pdf>

R. 23.07.2024. R. P. Valencia nº 8.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: ACREDITACIÓN DE LA TRANSMISIÓN INTERMEDIA ENTRE EL TITULAR REGISTRAL Y LOS TRANSMISARIOS. HERENCIA: ACREDITACIÓN DE LA TRANSMISIÓN INTERMEDIA ENTRE EL TITULAR REGISTRAL Y LOS TRANSMISARIOS.**— Se trata del mismo caso que resolvió la R. 10.11.2022: protocolización de operaciones particionales de X, en las que se incluye una finca inscrita a nombre de Y, de la que X ha sido declarado heredero ab intestato; al no acreditarse entonces esa transmisión intermedia, se aporta ahora un acta en la que el heredero de X manifiesta que este aceptó la herencia de Y en documento privado que se ha perdido, pero cuya existencia resulta de varios registros y oficinas públicos. Pero la Dirección confirma que «el acta de manifestaciones no suple el título necesario para la inscripción de la herencia; [...] para que el citado documento privado objeto del expediente sea considerado título a los efectos de la inscripción, debe ser el auténtico en el que la firma de don X fue puesta a presencia del registrador o legitimada notarialmente».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20529.pdf>

R. 23.07.2024. R. P. Granada nº 3.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: CONTENIDO DEL ACTA PREVIA DE LA L. 5/2019. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: EL ACTA PREVIA DE LA L. 5/2019 TAMBIÉN ES NECESARIA PARA EL FIADOR.**— Se trata de una escritura de préstamo hipotecario con fianza de una persona física. La Dirección, siguiendo el criterio de la Instr. DGRN 20.12.2019 en la interpretación del art. 15 L. 5/15.03.2019, afirma, por una parte, que la exigencia legal impone «incluir de forma expresa la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo (...) el asesoramiento previsto en este artículo», lo que no puede suplirse con «con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas». Por otra parte, los requisitos legales se extienden a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20530.pdf>

R. 23.07.2024. R. P. Martos.- **HERENCIA: DESHEREDACIÓN: LA ADJUDICACIÓN POR EL HEREDERO NO NECESITA NOTIFICACIÓN AL DESHEREDADO.**— Ante una escritura de herencia otorgada por la hija heredera sin intervención de la hija desheredada, entiende el registrador que «falta notificar fehacientemente la desheredación a la hija desheredada y concederle posibilidad de ejercer su derecho». Pero dice la Dirección que, al ser hecha la desheredación en testamento, con expresión de la causa legal y sin que conste la negación de la causa por la desheredada (ver arts. 848 a 851 C.c.), «no hay ninguna disposición específica en la ley, ni pronunciamiento en la jurisprudencia, ni doctrina, por los que se exija la notificación de la desheredación al afectado por ella; por tanto, 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; y para que la negación de la certeza de la causa de la desheredación prive a ésta de su eficacia debe aquélla realizarse ante los tribunales de justicia».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20531.pdf>

R. 23.07.2024. R. P. Madrid nº 36.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA. TÍTULO INSCRIBIBLE: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA.**— Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 22.03.2010 y R. 11.04.2012, en un caso en que los cónyuges incluyen en el convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente, y liquidan como ganancial, una finca adquirida pro indiviso en estado de solteros; reitera la Dirección que «la adjudicación de un bien inmueble 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».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20532.pdf>

R. 23.07.2024. R. P. Madrid nº 36.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA MODIFICACIÓN QUE AFECTA AL DOMINIO DE CADA PROPIETARIO REQUIERE CONSENTIMIENTO INDIVIDUALIZADO.-**

Los estatutos de una propiedad horizontal concedían a los propietarios de los locales 1, 2 y 3 la facultad dividirlos, segregar o agrupar; ahora se modifican esos estatutos prohibiendo la división o segregación; el acuerdo se toma con asistencia de un solo propietario, titular del 6 % de las cuotas de participación, sin intervención del otro, que es precisamente el titular de los locales afectados; pero que, una vez notificado, no manifestó su oposición, por lo que el acuerdo se consideró adoptado (art. 17.8 LPH). Respecto a los defectos señalados por la registradora, la Dirección revoca el primero, porque, aunque el acuerdo se haya tomado por un solo propietario, «no hay duda de la posibilidad de aceptar la cuasi unanimidad para la modificación de estatutos de la comunidad de propietarios, siendo meramente circunstancial el hecho de que el acuerdo sea adoptado de facto por un solo propietario». En cambio, confirma que es necesario el consentimiento expreso del propietario de los elementos a los que se refiere la cláusula estatutaria modificada; no basta la unanimidad presunta, porque «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, [...] por cuanto significa una restricción al derecho que les corresponde sobre los elementos privativos de su titularidad». (En el mismo sentido, R. 24.04.2014, R. 26.02.2015, R. 18.09.2015, R. 22.02.2017 y R. 29.03.2017).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20533.pdf>

R. 23.07.2024. R. P. Illescas nº 1.- **REPRESENTACIÓN: CORRECTA JUSTIFICACIÓN DE LA DEL APODERADO DE UNA SOCIEDAD.-** Se trata de una escritura de compraventa en cuyo otorgamiento una de las sociedades vendedoras está representada por un apoderado. Según el registrador, «es necesario acreditar la identidad del poderdante –indicando además el cargo que ostenta y su vigencia–. (S. 378/01.06.2021)». Y así, es; pero «el notario autorizante de la escritura calificada sí que ha expresado el título representativo del concedente del poder, al especificar que la escritura de poder la otorgó un administrador cuyo cargo está inscrito en el Registro Mercantil».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20534.pdf>

R. 23.07.2024. R. P. Benalmadena nº 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.-** Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

–En la (2), se confirman las dudas del registrador por la oposición del Ayuntamiento, ya que lo que fue objeto de la segregación que originó la primera inscripción fue una finca que lindaba por el norte con un paso para peatones, «por lo que pretender ahora suprimir la existencia de dicho paso, sea de naturaleza pública o privada, supondría alterar la realidad física amparada por el folio registral, [...] sin perjuicio de la posibilidad de inscribir el derecho con la descripción que resulta del Registro, hasta que se subsane la discrepancia con el Ayuntamiento, por parte del promotor del expediente».

–En la (4), también se confirman, en una operación de división, porque una de las fincas resultantes invade un camino público, según el informe jurídico desfavorable incorporado a la licencia de parcelación que figura en la escritura presentada.

–En la (8), también se confirman, porque la georreferenciación aportada por el promotor del expediente altera la realidad física amparada por el folio registral de la finca en cuanto al lindero este, puesto que agrega a la superficie de la finca la del camino o serventía existente con otra, sin cumplir con los requisitos legales para ello, siendo aplicable la doctrina de la R. 05.12.2023, en cuanto que entiende que la oposición del colindante evidencia una situación de controversia sobre la titularidad de la franja discutida; y según la R. 11.04.2024, no compete a la Dirección General, en vía de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes».

–En la (16), se confirma la calificación negativa, porque en el geoportal registral (accesible en [geoportal.registradores.org](https://geoportal.registradores.org)) se aprecia un importante error de desplazamiento de la cartografía catastral y la superposición parcial a una edificación existente en la finca colindante, lo que «justifica sobradamente la existencia de dudas fundadas de que la georreferenciación pretendida por el promotor se corresponda con la identidad de su propia finca», y es indiferente que dicha edificación esté o no catastrada, o que sea o no legal, como invoca el recurrente, o que su titular no haya formulado oposición expresa.

–En la (21), se revoca la calificación registral que denegaba la inscripción una representación gráfica alternativa a la catastral «por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a ser cedidos para viales públicos, a la vista del informe de la arquitecta municipal del Ayuntamiento». Y se revoca «por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, la cual, indirectamente en el informe emitido reconoce no ser la actual titular de la porción de terreno destinada a viario, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del art. 30.4 RD. 1093/1997; [...] todo ello sin perjuicio de la constancia del destino de la finca que podría hacerse constar por nota al margen, conforme al art. 9 LH».

–También se revoca en la (26), caso en que se suspendió la inscripción de la georreferenciación y exceso de cabida, ante la oposición de un colindante que alega que debería recogerse la existencia de una servidumbre de paso a favor de su finca, pero sin acreditarlo documentalmente. Y se revoca porque «la registradora no fundamenta su calificación negativa en la posible invasión de una finca registral colindante, ni del dominio público, ni en las dudas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca del promotor por encubrirse alteraciones o negocios no documentados e inscritos debidamente; simplemente menciona la existencia de controversia, pero no sobre la ubicación y georreferenciación de la finca del promotor, sino sobre una supuesta servidumbre que alega el opositor, 'sin que la acredite documentalmente' como expresa la propia registradora, y que dicho opositor solicita que haga constar como carga en la finca del promotor, siendo tal cuestión ajena a la relativa a la ubicación y delimitación georreferenciada de las fincas registrales».

–Y en la (27) se revoca, porque la oposición se formula por quien se dice dueño de la finca y aporta el documento privado de su adquisición, así como certificación catastral descriptiva y gráfica. Porque «la titularidad registral sí que es de mucho ‘mejor condición’ que una supuesta titularidad extrarregistral, pues aquella cuenta a su favor con todos los efectos jurídicos inherentes a la misma, como resulta, entre otros, de los arts 1, 17, 20, 34, 35 y 38 LH, y ésta en cambio, no sólo carece de tales efectos jurídicos, sino que es inoponible a terceros (cfr. art. 32 LH), y el supuesto documento en que se funde tal titularidad extrarregistral habría de ser inadmitido ante cualquier oficina de la administración pública, ya sea ordinaria o de Justicia (cfr. art. 319 LH)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20535.pdf>

R. 23.07.2024. R. P. Almuñecar.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE PARA DOCUMENTOS PRESENTADOS POR FOTOCOPIA.**– Junto con una instancia con firma electrónica se aportan una serie de documentos judiciales, notariales y administrativos, sin que ninguno de ellos esté en soporte electrónico, sino que son fotocopias de documentos firmados manualmente, con lo cual solo cabe la presentación de los documentos originales de forma presencial, sea acudiendo a la oficina del Registro, sea remitiéndolos por correo postal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20536.pdf>

R. 23.07.2024. R. P. La Bañeza.- **CONCENTRACIÓN PARCELARIA: SUBROGACIÓN DE LAS FINCAS DE REEMPLAZO EN LUGAR DE LAS DE ORIGEN.**– Los titulares de unas fincas las aportaron a un proceso de concentración parcelaria; durante el proceso se adjudicaron en procedimiento de ejecución hipotecaria al acreedor y se canceló la hipoteca; el acreedor las aportó a una sociedad; en reemplazo de esas fincas se adjudicaron dos fincas resultantes de la concentración, si bien las actas se expidieron a nombre de los anteriores propietarios libres de cargas; ahora, la sociedad a la que se aportaron las vende y hace constar en la compraventa cómo se aportaron por los anteriores propietarios al proceso de concentración. El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, debe aclararse el decreto judicial de adjudicación en el sentido de que las fincas adjudicadas son las de reemplazo. La Dirección revoca esa calificación: «la naturaleza jurídica de la concentración parcelaria ‘es la de una subrogación real’ (S. 29.09.1986); el art. 233.2 D. 118/12.01.1973 prevé que los titulares y causahabientes de las situaciones registrales expresadas en los antiguos asientos podrán pedir su traslación sobre las fincas de reemplazo; y, a falta de acuerdo entre las partes, la traslación se instará del juez competente»; pero en este caso, «la transmisión que se efectúa en las fincas de origen, lo es por una transmisión forzosa derivada de la ejecución hipotecaria, por lo que ya hay un pronunciamiento judicial que determina el cambio de titularidad de las fincas de origen; [...] lo procedente será cancelar o rectificar el historial registral de la finca o fincas de origen, y mantener vigente, con las modificaciones precisas, el de la finca o fincas de reemplazo, [...] dadas las circunstancias que concurren en este caso...».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20537.pdf>

R. 24.07.2024. R. P. San Sebastián de La Gomera.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CUÓRUM PARA LA LIMITACIONES AL ALQUILER TURÍSTICO EXTENSIVO A «ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS DE CORTA ESTANCIA».**– Si bien la Dirección había entendido (ver R. 01.12.2021, R. 22.06.2022, R. 07.11.2022, R. 28.07.2023 y R. 12.12.2023) que el cuórum especial del art. 17.12 LPH para la limitaciones al alquiler turístico (tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación) no puede extenderse a otros usos de las viviendas, acepta ese cuórum especial en un caso en que «no se establece una prohibición de mero alquiler vacacional, sino «la concertación de arrendamientos turísticos de corta estancia» (si bien lo hace en relación con el D. 113/22.05.2015, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20539.pdf>

R. 24.07.2024. R. P. Javea nº 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**– Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

–En la (2), se confirman las dudas del registrador por la oposición del Ayuntamiento, ya que lo que fue objeto de la segregación que originó la primera inscripción fue una finca que lindaba por el norte con un paso para peatones, «por lo que pretender ahora suprimir la existencia de dicho paso, sea de naturaleza pública o privada, supondría alterar la realidad física amparada por el folio registral, [...] sin perjuicio de la posibilidad de inscribir el derecho con la descripción que resulta del Registro, hasta que se subsane la discrepancia con el Ayuntamiento, por parte del promotor del expediente».

–En la (4), también se confirman, en una operación de división, porque una de las fincas resultantes invade un camino público, según el informe jurídico desfavorable incorporado a la licencia de parcelación que figura en la escritura presentada.

–En la (8), también se confirman, porque la georreferenciación aportada por el promotor del expediente altera la realidad física amparada por el folio registral de la finca en cuanto al lindero este, puesto que agrega a la superficie de la finca la del camino o serventía existente con otra, sin cumplir con los requisitos legales para ello, siendo aplicable la doctrina de la R. 05.12.2023, en cuanto que entiende que la oposición del colindante evidencia una situación de controversia sobre la titularidad de la franja discutida; y según la R. 11.04.2024, no compete a la Dirección General, en vía de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes».

–En la (16), se confirma la calificación negativa, porque en el geoportal registral (accesible en [geoportal.registradores.org](http://geoportal.registradores.org)) se aprecia un importante error de desplazamiento de la cartografía catastral y la superposición parcial a una edificación existente en la finca colindante, lo que «justifica sobradamente la existencia de dudas fundadas de que la georreferenciación pretendida por el promotor se corresponda con la identidad de su propia finca», y es indiferente que dicha edificación esté o no catastrada, o que sea o no legal, como invoca el recurrente, o que su titular no haya formulado oposición expresa.

–En la (21), se revoca la calificación registral que denegaba la inscripción una representación gráfica alternativa a la catastral «por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a ser cedidos para viales públicos, a la vista del informe de la arquitecta municipal del Ayuntamiento». Y se revoca «por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, la cual, indirectamente en el informe emitido reconoce no ser la actual titular de la porción de terreno destinada a viario, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del art. 30.4 RD. 1093/1997; [...] todo ello sin perjuicio de la constancia del destino de la finca que podría hacerse constar por nota al margen, conforme al art. 9 LH».

–También se revoca en la (26), caso en que se suspendió la inscripción de la georreferenciación y exceso de cabida, ante la oposición de un colindante que alega que debería recogerse la existencia de una servidumbre de paso a favor de su finca, pero sin acreditarlo documentalmente. Y se revoca porque «la registradora no fundamenta su calificación negativa en la posible invasión de una finca registral colindante, ni del dominio público, ni en las dudas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca del promotor por encubrirse alteraciones o negocios no documentados e inscritos debidamente; simplemente menciona la existencia de controversia, pero no sobre la ubicación y georreferenciación de la finca del promotor, sino sobre una supuesta servidumbre que alega el opositor, ‘sin que la acredite documentalmente’ como expresa la propia registradora, y que dicho opositor solicita que haga constar como carga en la finca del promotor, siendo tal cuestión ajena a la relativa a la ubicación y delimitación georreferenciada de las fincas registrales».

–Y en la (27) se revoca, porque la oposición se formula por quien se dice dueño de la finca y aporta el documento privado de su adquisición, así como certificación catastral descriptiva y gráfica. Porque «la titularidad registral sí que es de mucho ‘mejor condición’ que una supuesta titularidad extrarregistral, pues aquélla cuenta a su favor con todos los efectos jurídicos inherentes a la misma, como resulta, entre otros, de los arts 1, 17, 20, 34, 35 y 38 LH, y ésta en cambio, no sólo carece de tales efectos jurídicos, sino que es inoponible a terceros (cfr. art. 32 LH), y el supuesto documento en que se funde tal titularidad extrarregistral habría de ser inadmitido ante cualquier oficina de la administración pública, ya sea ordinaria o de Justicia (cfr. art. 319 LH)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20540.pdf>

R. 24.07.2024. R. P. León nº 3.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR SI NO HAY HIJOS MENORES. VIVIENDA FAMILIAR: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO SI NO HAY HIJOS MENORES.**– Se trata de convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente en el que se atribuye al marido el uso de la vivienda familiar, propiedad de ambos cónyuges. Confirma la Dirección que «del art. 96 C.c., resulta que cuando no existen hijos o éstos son mayores de edad es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar» (en ese sentido, las R. 07.11.2023 y R. 28.11.2023).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20541.pdf>

R. 24.07.2024. R. P. Torrent nº 3.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL.**– Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso idéntico al de la R. 25.06.2015: denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20542.pdf>

R. 24.07.2024. R. P. Villacarrillo.- **BIENES GANANCIALES: EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO GANANCIAL POR MUERTE DE LOS DOS CÓNYUGES. USUFRUCTO: EL GANANCIAL SE EXTINGUE POR FALLECIMIENTO DE LOS DOS CÓNYUGES.**– Se solicita la cancelación de un usufructo adquirido por la esposa «para su sociedad conyugal»; se acredita la defunción de los dos cónyuges. Entiende la registradora que, «dado el carácter ganancial del derecho de usufructo, habrá de procederse a la previa liquidación de la sociedad de gananciales y adjudicación de tal derecho a los herederos». Pero la Dirección revoca esa calificación porque «por fallecimiento de ambos cónyuges –y, por ende, fallecido el cónyuge cuya vida sirve como término de duración al usufructo–, este derecho real de goce y disfrute, aunque fuera ganancial, se ha extinguido».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20543.pdf>

R. 24.07.2024. R. P. Cangas.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA VIGENTE NO PUEDE REPETIRSE POR LOS MISMOS CONCEPTOS.**– No es posible volver a practicar una nueva anotación respecto del mismo procedimiento y por las mismas cantidades que ya constan en una primera anotación que se encuentra vigente; además de no tener sentido alguno, supondría una pérdida de claridad en el historial registral de la finca y crearía confusión para los terceros posteriores en cuanto a la responsabilidad de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20544.pdf>

R. 24.07.2024. R. P. Pinto nº 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**– Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

–En la (2), se confirman las dudas del registrador por la oposición del Ayuntamiento, ya que lo que fue objeto de la segregación que originó la primera inscripción fue una finca que lindaba por el norte con un paso para peatones, «por lo que pretender ahora suprimir la existencia de dicho paso, sea de naturaleza pública o privada, supondría alterar la realidad física amparada por el folio registral, [...] sin perjuicio de la posibilidad de inscribir el derecho con la descripción que resulta del Registro, hasta que se subsane la discrepancia con el Ayuntamiento, por parte del promotor del expediente».



–En la (4), también se confirman, en una operación de división, porque una de las fincas resultantes invade un camino público, según el informe jurídico desfavorable incorporado a la licencia de parcelación que figura en la escritura presentada.

–En la (8), también se confirman, porque la georreferenciación aportada por el promotor del expediente altera la realidad física amparada por el folio registral de la finca en cuanto al lindero este, puesto que agrega a la superficie de la finca la del camino o serventía existente con otra, sin cumplir con los requisitos legales para ello, siendo aplicable la doctrina de la R. 05.12.2023, en cuanto que entiende que la oposición del colindante evidencia una situación de controversia sobre la titularidad de la franja discutida; y según la R. 11.04.2024, no compete a la Dirección General, en vía de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes».

–En la (16), se confirma la calificación negativa, porque en el geoportal registral (accesible en [geoportal.registradores.org](https://portal.registradores.org)) se aprecia un importante error de desplazamiento de la cartografía catastral y la superposición parcial a una edificación existente en la finca colindante, lo que «justifica sobradamente la existencia de dudas fundadas de que la georreferenciación pretendida por el promotor se corresponda con la identidad de su propia finca», y es indiferente que dicha edificación esté o no catastrada, o que sea o no legal, como invoca el recurrente, o que su titular no haya formulado oposición expresa.

–En la (21), se revoca la calificación registral que denegaba la inscripción una representación gráfica alternativa a la catastral «por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a ser cedidos para viales públicos, a la vista del informe de la arquitecta municipal del Ayuntamiento». Y se revoca «por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, la cual, indirectamente en el informe emitido reconoce no ser la actual titular de la porción de terreno destinada a viario, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del art. 30.4 RD. 1093/1997; [...] todo ello sin perjuicio de la constancia del destino de la finca que podría hacerse constar por nota al margen, conforme al art. 9 LH».

–También se revoca en la (26), caso en que se suspendió la inscripción de la georreferenciación y exceso de cabida, ante la oposición de un colindante que alega que debería recogerse la existencia de una servidumbre de paso a favor de su finca, pero sin acreditarlo documentalmente. Y se revoca porque «la registradora no fundamenta su calificación negativa en la posible invasión de una finca registral colindante, ni del dominio público, ni en las dudas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca del promotor por encubrirse alteraciones o negocios no documentados e inscritos debidamente; simplemente menciona la existencia de controversia, pero no sobre la ubicación y georreferenciación de la finca del promotor, sino sobre una supuesta servidumbre que alega el opositor, ‘sin que la acredite documentalmente’ como expresa la propia registradora, y que dicho opositor solicita que haga constar como carga en la finca del promotor, siendo tal cuestión ajena a la relativa a la ubicación y delimitación georreferenciada de las fincas registrales».

–Y en la (27) se revoca, porque la oposición se formula por quien se dice dueño de la finca y aporta el documento privado de su adquisición, así como certificación catastral descriptiva y gráfica. Porque «la titularidad registral sí que es de mucho ‘mejor condición’ que una supuesta titularidad extrarregistral, pues aquella cuenta a su favor con todos los efectos jurídicos inherentes a la misma, como resulta, entre otros, de los arts 1, 17, 20, 34, 35 y 38 LH, y ésta en cambio, no sólo carece de tales efectos jurídicos, sino que es inoponible a terceros (cfr. art. 32 LH), y el supuesto documento en que se funde tal titularidad extrarregistral habría de ser inadmitido ante cualquier oficina de la administración pública, ya sea ordinaria o de Justicia (cfr. art. 319 LH)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20545.pdf>

R. 24.07.2024. R. P. Baena.– **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**– Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

–En la (2), se confirman las dudas del registrador por la oposición del Ayuntamiento, ya que lo que fue objeto de la segregación que originó la primera inscripción fue una finca que lindaba por el norte con un paso para peatones, «por lo que pretender ahora suprimir la existencia de dicho paso, sea de naturaleza pública o privada, supondría alterar la realidad física amparada por el folio registral, [...] sin perjuicio de la posibilidad de inscribir el derecho con la descripción que resulta del Registro, hasta que se subsane la discrepancia con el Ayuntamiento, por parte del promotor del expediente».

–En la (4), también se confirman, en una operación de división, porque una de las fincas resultantes invade un camino público, según el informe jurídico desfavorable incorporado a la licencia de parcelación que figura en la escritura presentada.

–En la (8), también se confirman, porque la georreferenciación aportada por el promotor del expediente altera la realidad física amparada por el folio registral de la finca en cuanto al lindero este, puesto que agrega a la superficie de la finca la del camino o serventía existente con otra, sin cumplir con los requisitos legales para ello, siendo aplicable la doctrina de la R. 05.12.2023, en cuanto que entiende que la oposición del colindante evidencia una situación de controversia sobre la titularidad de la franja discutida; y según la R. 11.04.2024, no compete a la Dirección General, en vía de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes».

–En la (16), se confirma la calificación negativa, porque en el geoportal registral (accesible en [geoportal.registradores.org](https://portal.registradores.org)) se aprecia un importante error de desplazamiento de la cartografía catastral y la superposición parcial a una edificación existente en la finca colindante, lo que «justifica sobradamente la existencia de dudas fundadas de que la georreferenciación pretendida por el promotor se corresponda con la identidad de su propia finca», y es indiferente que dicha edificación esté o no catastrada, o que sea o no legal, como invoca el recurrente, o que su titular no haya formulado oposición expresa.

–En la (21), se revoca la calificación registral que denegaba la inscripción una representación gráfica alternativa a la catastral «por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a ser cedidos para viales públicos, a la vista del informe de la arquitecta municipal del Ayuntamiento». Y se revoca «por no resultar que se

haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, la cual, indirectamente en el informe emitido reconoce no ser la actual titular de la porción de terreno destinada a viario, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del art. 30.4 RD. 1093/1997; [...] todo ello sin perjuicio de la constancia del destino de la finca que podría hacerse constar por nota al margen, conforme al art. 9 LH».

–También se revoca en la (26), caso en que se suspendió la inscripción de la georreferenciación y exceso de cabida, ante la oposición de un colindante que alega que debería recogerse la existencia de una servidumbre de paso a favor de su finca, pero sin acreditarlo documentalmente. Y se revoca porque «la registradora no fundamenta su calificación negativa en la posible invasión de una finca registral colindante, ni del dominio público, ni en las dudas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca del promotor por encubrirse alteraciones o negocios no documentados e inscritos debidamente; simplemente menciona la existencia de controversia, pero no sobre la ubicación y georreferenciación de la finca del promotor, sino sobre una supuesta servidumbre que alega el opositor, ‘sin que la acredite documentalmente’ como expresa la propia registradora, y que dicho opositor solicita que haga constar como carga en la finca del promotor, siendo tal cuestión ajena a la relativa a la ubicación y delimitación georreferenciada de las fincas registrales».

–Y en la (27) se revoca, porque la oposición se formula por quien se dice dueño de la finca y aporta el documento privado de su adquisición, así como certificación catastral descriptiva y gráfica. Porque «la titularidad registral sí que es de mucho ‘mejor condición’ que una supuesta titularidad extrarregistral, pues aquélla cuenta a su favor con todos los efectos jurídicos inherentes a la misma, como resulta, entre otros, de los arts 1, 17, 20, 34, 35 y 38 LH, y ésta en cambio, no sólo carece de tales efectos jurídicos, sino que es inoponible a terceros (cfr. art. 32 LH), y el supuesto documento en que se funde tal titularidad extrarregistral habría de ser inadmitido ante cualquier oficina de la administración pública, ya sea ordinaria o de Justicia (cfr. art. 319 LH)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20546.pdf>

R. 26.07.2024. R. P. Algete.- **URBANISMO: VENTA DE CUOTA INDIVISA REVELADORA DE POSIBLE PARCELACIÓN ILEGAL.**– Se trata de una escritura en la que la titular registral de una participación indivisa del 31 % de una finca rústica la vende. El registrador, según lo dispuesto en los arts. 79 y 80 RD. 1093/1997, lo notifica al Ayuntamiento y a la Comunidad Autónoma; la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación comunica que no es posible ninguna segregación, ya que no se alcanzarían las superficies mínimas establecidas en el D. 65/1989, de la Comunidad de Madrid; y el Ayuntamiento «afirma la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal»; el registrador, según el art. 79.3 RD. 1093/1997, deniega la inscripción de la escritura y extiende la nota de advertencia. Dice la Dirección que, «tratándose de una transmisión de una cuota indivisa de una finca ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debería justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado»; y esto es lo que ocurre en este caso, con la resolución de la Alcaldía y su anotación en el Registro. Ciertamente se ha omitido el trámite de audiencia al interesado exigido en el citado art. 79, pero «ya consta practicada la nota marginal por posible parcelación ilegal, asiento que se encuentra bajo salvaguardia judicial» y es evidente que el interesado ya tiene conocimiento del expediente y puede actuar en consecuencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20702.pdf>

R. 26.07.2024. R. P. Inca.- **DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA: EL LIBRO DEL EDIFICIO DEBE INTEGRAR EL ACTA DE RECEPCIÓN.**– En apretado resumen que hace la propia Dirección, «el defecto debe ser confirmado en el sentido de que el libro del edificio que se presente para su archivo registral debe integrar el acta de recepción, [...] suscrita por ambas partes en caso de existir o, en caso contrario, la declaración del promotor por la que considere recepcionada la obra y deje constancia de que no ha sido posible suscribir la citada acta de recepción con el constructor» (art. 7 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación); considera que la recepción tácita de la obra por el hecho de otorgamiento de la escritura, que plantea el notario recurrente, «excede del ámbito del procedimiento registral».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20703.pdf>

R. 26.07.2024. R. P. Granada nº 7.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE. DOCUMENTO JUDICIAL: OTROS REQUISITOS EN LA DECLARACIÓN DE USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA.**– La Dirección reitera su «nueva doctrina» (ver R. 14.02.2023, R. 20.04.2023, R. 10.05.2023 y R. 13.06.2023) sobre demanda a la herencia yacente, de acuerdo con la S.TS (pleno) 590/09.09.2021, en el sentido de que, no habiendo indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, debe emplazarse a los ignorados herederos por edictos y comunicarse la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada (art. 150.2 LEC). No obstante, en este caso, y según la misma doctrina de aquella sentencia, se debe revocar el defecto, pues, «habiendo sido valorado por el Juzgado sentenciador la procedencia de la citación del Estado como eventual interesado en la herencia yacente demandada, y considerado el juez que su citación era improcedente, no puede la registradora revisar dicha decisión judicial».

Se confirma en cambio la falta de circunstancias personales de la demandante; pero no respecto a los demás integrantes de la herencia yacente y a sus cuotas, puesto que «debe concluirse la admisibilidad de la inscripción a favor de la herencia yacente, como una situación caracterizada por la existencia de titularidad transitoriamente indeterminada hasta que los herederos ejerciten el ‘ius delationis’ al adir la herencia».

Y revoca también otros defectos relativos a la falta del título adquisitivo del actor, ya que se trata de usucapión extraordinaria. Y, aunque se repite la doctrina de la R. 25.10.2021, en el sentido de que «la sentencia que declare adquirido un inmueble por usucapión ordinaria debe hacer pronunciamiento expreso sobre el título que sirva para justificar la posesión en concepto de dueño», en el caso concreto puede deducirse que es parte por renuncia y parte por usucapión extraordinaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20704.pdf>



R. 26.07.2024. R. P. Marbella nº 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL. TITULAR REGISTRAL: NO PUEDE SERLO UNA COMUNIDAD DE BIENES. COMUNIDAD: LA COMUNIDAD DE BIENES NO PUEDE SER TITULAR REGISTRAL.**- Se pretende la rectificación del Registro haciéndose constar que el titular no es la sociedad que figura como tal, sino una comunidad de bienes de la que forma parte el recurrente. La Dirección, por una parte, confirma que «no procede rectificar los asientos del Registro si no media el consentimiento del titular registral o, subsidiariamente, la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado directamente contra aquél» (art. 40 LH), aunque la titular sea, como se alega, una sociedad que tiene carácter fiduciario. Por otra parte, «una comunidad de bienes –cuya constitución, en este caso concreto, no ha sido acreditada–, no puede ser titular registral al carecer de personalidad jurídica, conforme a lo dispuesto en el art. 11 RH»; de manera que, «si resultare acreditado que la verdadera titular es una comunidad de bienes, la inscripción tendría que practicarse a favor de los comuneros, por cuotas».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20705.pdf>

R. 26.07.2024. R. P. Gandía nº 4.- **HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: PUEDE CANCELARSE EN VIRTUD DEL PACTO DE CADUCIDAD INSCRITO.**- Se debate sobre la posibilidad de cancelar una hipoteca cambiaria a solicitud del titular registral del dominio, según un pacto inscrito de extinción de la hipoteca y posibilidad de cancelación mediante acta notarial otorgada por el hipotecante o su causahabiente después de seis meses, sin que en el Registro de la Propiedad conste anotación de impago del crédito. La registradora considera necesario el consentimiento del tenedor del título con inutilización de la letra de cambio. Pero dice la Dirección que los futuros tenedores no pueden alegar indefensión (como ocurriría si no existiese aquel pacto inscrito), porque es su responsabilidad interesarse por la extensión y características de la inscripción de hipoteca, a la que remite la nota en la propia letra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20706.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20707.pdf>

R. 26.07.2024. R. P. Marbella nº 3.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDEN INSCRIBIRSE ACTOS SOBRE ELEMENTO PRIVATIVO SIN PREVIA INSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA. IMPUESTOS: NECESIDAD DE JUSTIFICARLOS EN LA ADQUISICIÓN POR USUCAPIÓN.**- Se trata de una sentencia que declara adquirido el dominio por usucapión. La Dirección confirma los cuatro defectos señalados por el registrador: 1. Se trata de un apartamento que forma parte de un edificio del que no constan inscritas en el Registro ni la división ni la obra nueva, por lo que dicho apartamento no existe como finca registral independiente (art. 20 LH); «el hecho de que la división conste en Catastro no implica que, de manera automática y prescindiendo de todos los requisitos legales, pueda el registrador practicar dichas operaciones de oficio, como sostiene el recurrente». 2. La finca total consta inscrita a nombre de persona distinta de aquella contra la que se ha seguido el procedimiento (arts. 20 y 40 LH). 3. «La parte demandada se encuentra en situación de rebeldía procesal y no resulta que haya transcurrido el plazo establecido en el art. 502.2 LEC sin que se haya ejercitado una acción de rescisión»; mientras esto no conste, solo se puede tomar anotación preventiva de la resolución judicial (art. 524.4 LEC). 4. «No se acredita el ingreso o presentación del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana en el Ayuntamiento» (art. 254 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20708.pdf>

R. 26.07.2024. R. P. Luarca.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: REQUISITOS DE LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA CON FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA.**- Se trata de una escritura de declaración de obra nueva terminada a la que la presentante acompaña, remitiéndolo ella misma telemáticamente con firma digital, el preceptivo certificado técnico. El registrador suspende la inscripción por falta de código seguro de verificación que acredite la autenticidad del documento. La Dirección define la firma electrónica avanzada («sistema de verificación que permite que una persona firme un documento on line con plena validez legal, quedando constancia del registro de la hora, fecha y medios utilizados para la firma», regulado en el Rto.UE 910/23.07.2014 del Parlamento Europeo y del Consejo), repasa sus requisitos, y deduce que «lo fundamental es que el documento electrónico conserve sus propiedades en cuanto viaje por la misma vía electrónica sin que sufra alteración alguna, de forma que una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida; pero conservando el documento electrónico sus propiedades, debe entenderse que el firmante del escrito está debidamente identificado, [... si bien] para que ello sea admisible la recepción de la solicitud se ha de producir por vía telemática a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores, sin que se pueda admitir si se ha recibido en papel». Y en este caso estima el recurso, porque «el documento subsanatorio, que se ha presentado telemáticamente en la sede electrónica, si bien por persona distinta a la firmante del certificado, conserva su formato digital pudiendo comprobarse situando el cursor sobre la firma electrónica del documento, la identidad de la firmante del informe técnico, la validez de su certificado y que el documento no ha sufrido alteración alguna».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20709.pdf>

R. 26.07.2024. R. P. Torreveja nº 3.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: PROSECUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO PESE A LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.**- Se trata de un decreto de adjudicación al acreedor hipotecario y mandamiento de cancelación de la hipoteca y de las cargas posteriores no preferentes, dictados en un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria. La Dirección lo

considera inscribible porque, si bien en incidente extraordinario de oposición por abusividad se declaró la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado por abusiva, también se ordenó la prosecución de la ejecución y no haber lugar a la cancelación, por estimarse de gravedad el incumplimiento del prestatario (S. 11.09.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20710.pdf>

R. 29.07.2024. R. P. Moguer.- **HERENCIA: EFICACIA DE LA CERTIFICACIÓN DE DEFUNCIÓN DEL REGISTRO CIVIL BELGA.**- Se trata de una escritura de herencia de un español residente en Bélgica, en la que se justifica la defunción por certificación del Registro Civil belga. El registrador entiende que el certificado debe ser del Registro Civil español, correspondiente a la nacionalidad. La Dirección revoca esa calificación negativa, según el art. 56 L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil, que establece la ejecutabilidad en España de los documentos públicos expedidos o autorizados por autoridades extranjeras; se rectifica así la doctrina de la R. 14.08.2014, que es anterior a la Ley 29/2015.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20711.pdf>

R. 29.07.2024. R. P. San Feliu de Guíxols.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: INTERÉS LEGÍTIMO EN LA SOLICITUD PARA INTERPONER ACCIONES.**- Se solicita certificación sobre un precio de venta de la finca; el abogado solicitante alega que su cliente tiene un contrato de arras penitenciales con la actual titular registral y que la razón por la que solicita el precio de venta es porque entiende que el contrato de arras puede rescindirse por lesión o en su caso por obtención por parte de la vendedora de una ventaja injusta», de acuerdo con los arts. 621-45 y 621-46 C.c.Cat. La registradora considera que el anuncio de la interposición de las acciones de rescisión no es motivo suficiente para la consignación del precio de una compraventa anterior. Pero la Dirección resuelve que «no concierne a la registradora ni a este Centro Directivo prejuzgar el resultado de un posible pleito», y que debe expedirse la certificación, pero «a los solos efectos para los que fue solicitada, lo que se hará constar en la certificación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20712.pdf>

R. 29.07.2024. R. P. Tías.- **INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE INVASIÓN DE OTRAS FINCAS YA INMATRICULADAS. USUCAPIÓN: REQUIERE DECLARACIÓN JUDICIAL, NO PUEDE APRECIARSE POR EL REGISTRADOR.**- Se trata del mismo caso que dio origen a la R. 14.02.2024, que dispuso la tramitación del expediente del art. 199 LH para disipar o confirmar las posibles dudas en la identidad de la finca. Tramitado el expediente, se produce la oposición de dos colindantes, que alegan que la georreferenciación incorporada a la escritura supone invasión de sus respectivas fincas, y uno de ellos lo acredita con «informe técnico que incorpora una georreferenciación alternativa, con informe catastral de validación técnica de resultado negativo». La Dirección entiende justificadas las dudas y la apreciación de un indicio latente de contienda judicial, y desestima el recurso. No pueden tenerse en cuenta las alegaciones del recurrente sobre una posesión ininterrumpida durante los plazos legales de prescripción, pues, «mientras la prescripción no se declara judicialmente, con el cumplimiento de todos los requisitos sustantivos y procesales para ello, no estamos más que ante una posesión como hecho, que como tal no tiene acceso al Registro, conforme al art. 5 LH».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20713.pdf>

R. 29.07.2024. R. P. Santander nº 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RECTIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO REQUIERE UNANIMIDAD.**- «En el concreto supuesto de este expediente, se solicita una rectificación de la descripción y denominación de los elementos de lo que en el Registro aparece como ‘sótano’ modificándolo en el sentido de que se trata de una planta baja. De tratarse de una finca registral ordinaria, no habría objeción para esta rectificación, pero ocurre en este supuesto que, conforme resulta de la finca matriz del Registro, se trata de una propiedad horizontal de hecho, y, por tanto, cualquier cambio en la descripción de elementos privativos o comunes afecta al título constitutivo del edificio y supone una modificación de la propiedad horizontal, de manera que se hace preciso el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que puedan verse perjudicados o, en su defecto, deberá acudir a un procedimiento judicial entablado contra aquéllos» (art. 17 LPH y 40 LH; y resulta indiferente a estos efectos que la rectificación solicitada refleje la realidad extrarregistral de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20714.pdf>

R. 29.07.2024. R. P. Valencia de Don Juan.- **HERENCIA: NO PUEDEN INCLUIRSE EN ELLA BIENES ADQUIRIDOS POR LA CAUSANTE CON SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO.**- En la herencia de la causante se incluye una finca inscrita a su favor por herencia con sustitución fideicomisaria de residuo, por la que «podrá disponer libremente de los bienes adquiridos por actos inter vivos a título oneroso». La Dirección confirma que «no puede inventariarse en sus operaciones particionales, ya que al haber entrado en vigor la cláusula de sustitución fideicomisaria, dichos bienes deben considerarse titularidad de los sustitutos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20715.pdf>

R. 29.07.2024. R. P. Las Palmas de Gran Canaria nº 6.- **GEORREFERENCIACIÓN: SOLICITUD TÁCITA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN QUE SUPONE AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO DEBE DESCRIBIR ESTE DE NUEVO. OBRA NUEVA: SU DESCRIPCIÓN DEBE COINCIDIR CON LA DEL CERTIFICADO TÉCNICO.**- Se trata de una escritura de ampliación de obra nueva sobre tres fincas integrantes todas ellas de un edificio dividido horizontalmente, consistente en unos trasteros; se incorpora certificado técnico que describe la ampliación de obra y certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas cuya correspondencia se afirma con las fincas objeto de la escritura calificada; a continuación, se modifica el título constitutivo del régimen, desvinculando de las zonas comunes los patios y cubiertas de la edificación, y también desvinculando como anejos privativos los cuartos situados en la cubierta del edificio, para atribuirlos, junto con los nuevos elementos cuya construcción se declara, como anejos de

uso privativo de cada uno de los elementos integrantes del edificio dividido horizontalmente. La registradora señala tres defectos, con distinto resultado: 1. El primero es sobre las diferencias de superficie, de 730 metros cuadrados de suelo de la finca matriz, 786 en el certificado técnico y 788 en la suma de las parcelas catastrales correspondientes, sin que se aporte informe de validación gráfica alternativo expresivo de la cabida. Entiende la Dirección que hay en la escritura una solicitud tácita de inscripción de la representación gráfica de la finca, por lo que parece que, ante la duda, la registradora debería tramitar el expediente del art. 199 LH. 2. En segundo lugar, considera la registradora y confirma la Dirección, que deberá describirse la finca matriz en su conjunto, ya que la ampliación declarada implica «una modificación del título constitutivo de la división horizontal (art. 17.4 LPH), al entrañar un aumento de la superficie construida del total edificio (cfr. R. 05.09.2018)». 3. Y también se confirma que «no se ajusta la descripción de la ampliación de obra declarada al contenido del certificado del técnico acreditativo de la misma» (en la escritura solo se consigna la superficie útil de los trasteros declarados, no la superficie construida).

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20716.pdf>

R. 29.07.2024. R. P. Palma de Mallorca nº 1.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EN LA ADQUISICIÓN O ENAJENACIÓN NO ES NECESARIA MANIFESTACIÓN SOBRE ACTIVOS ESENCIALES.**- Se trata de una escritura de compraventa entre sociedades cuya inscripción suspende la registradora por «no hacerse constar que la finca objeto de esta transmisión es un activo o no de la entidad vendedora y compradora; si es un activo esencial de alguna de ellas debe aportarse certificación aprobando la transmisión, de conformidad con el art. 160.f LSC». Pero dice la Dirección que, «si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave, no obstante, la omisión de esta manifestación expresa no es por sí defecto que impida la inscripción».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20717.pdf>

R. 29.07.2024. R. P. El Puerto de Santa María nº 1.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: DEBE CONSTAR EL PRECIO APLAZADO CORRESPONDIENTE A CADA FINCA. CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN PRESUNTA DEL PRECIO APLAZADO ENTRE LAS FINCAS. CONDICIÓN RESOLUTORIA: FIJACIÓN DEL PLAZO DE PAGO. CONDICIÓN RESOLUTORIA: POSIBILIDAD DE CLÁUSULA PENAL DE PÉRDIDA DEL PRECIO PAGADO. SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA PERSONA FÍSICA QUE EJERCE EL CARGO DE ADMINISTRADOR POR UNA PERSONA JURÍDICA PUEDE SER EL PROPIO ADMINISTRADOR.**- Se trata de una escritura de compraventa de una finca y mitad indivisa de otra, que tienen varias anotaciones de embargo, con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita; pero el pago del precio aplazado se haría en 18 meses, siempre que antes el vendedor acreditase la cancelación de los embargos; de no hacerlo, el comprador queda facultado para aplicar el precio al pago al acreedor y cancelación de cargas. El registrador objeta varios defectos: 1. El primero, que «dándose a su falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita no se determina el correspondiente a cada una de ellas (art. 11 LH y R. 28.11.2019, R. 19.12.2019, R. 27.02.2020 y R. 22.07.2022, entre otras)». La Dirección reitera la doctrina de la R. 28.11.2019, en el sentido de que «se fija en el mismo acto el valor concreto que se atribuye a cada una de las dos fincas vendidas, por lo que el registrador puede tomar tales valores para reflejar en el asiento registral la distribución del precio entre las diversas fincas vendidas». 2. El segundo, que no se fija el plazo en el que la sociedad compradora puede pagar a los acreedores, cancelar las cargas y pagar el sobrante, y cómo distribuir este para pagar «a cada uno de los vendedores». Pero la Dirección dice que la facultad de pago es subsidiaria de la obligación de los vendedores de liberar las fincas y que la cantidad resulta claramente «determinable». 3. Se pactaba una cláusula penal por la que en caso de resolución por impago perdería «la parte compradora la totalidad de las cantidades hasta entonces entregadas, que quedarán en beneficio de la parte vendedora, en concepto de indemnización por daños y perjuicios e indemnización por disfrute de la finca durante la fase de pendencia de la condición, sin que, de conformidad con la S. 2068/23.06.2020, de 23 de junio de 2020 y la R. 15.01.2021, proceda la aplicación del art. 1154 C.c., ni la facultad de moderación judicial de la pena pactada». Ante las objeciones registrales, dice la Dirección que «la moderación judicial de la pena estaría prohibida, y la aplicación del art. 1154 C.c. excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente»; y se remite a las R. 29.08.2019 y R. 15.02.2024, en las que «se permitió el pacto para la reinscripción del pleno dominio transmitido bajo dicha condición en favor del vendedor sin necesidad de realizar consignación de ningún tipo». 4. Representadas las sociedades por sendas personas físicas designadas por la sociedad administradora para ejercer la funciones de administración (art. 212 bis LSC), «no existe inconveniente alguno a que el propio administrador único se designe a sí mismo como representante persona física, no apreciándose problemas de autocontratación (vid. la R. 10.07.2013)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20718.pdf>

R. 29.07.2024. R. P. Madrid nº 4.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PARA EL DE EXTRANJEROS BASTA INDICAR QUE ADQUIEREN SEGÚN EL DE NACIONALIDAD.**- El registrador suspende la inscripción de la compra realizada por un matrimonio israelí «con sujeción al régimen económico legal de su nacionalidad», porque ese régimen puede ser distinto según sea matrimonio religioso o civil y según sea anterior o posterior a 1 de enero de 1974; y si el régimen resultase ser el de participación, habría de determinarse el porcentaje de adquisición de cada cónyuge conforme al art. 54 RH. Pero dice la Dirección que «es suficiente que, conforme al art. 92 RH, se haga constar por el notario que la ley aplicable es la israelí; de modo que el momento de la enajenación posterior –voluntaria o forzosa– será cuando hayan de tenerse en cuenta las consideraciones expresadas en la calificación registral y acreditarse el concreto Derecho israelí aplicable».

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/10/pdfs/BOE-A-2024-20719.pdf>

R. 23.07.2024. R. M. Lugo.- **REPRESENTACIÓN: FACULTADES DEL CONSEJERO DELEGADO Y DEL APODERADO PARA OTORGAR PODERES.**- Se trata de un poder otorgado en nombre de una sociedad por persona que se califica de apoderado y de consejero delegado, reseñándose las facultades en uno y otro concepto. La registradora suspende la inscripción «por no tener el apoderado/consejero delegado, la facultad para conferir dichos poderes; es de aplicación el art. 261 C. de c.». Pero dice la Dirección que el consejero delegado está legalmente facultado para conceder poderes a terceros, sin que el art. 261 C. de c. le sea de aplicación (art. 234 LSC); y, en cuanto a la actuación como apoderado, está amparada en las facultades que el notario reseña y de las que emite juicio de suficiencia, que además resultan del propio Registro Mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20538.pdf>

#### 1.5. Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

R. 23.07.2024. R. M. Lugo.- **FACULTAD DE CONFERIR PODERES.**

SE REVOCA

Estamos ante un supuesto donde una misma persona es consejero delegado y apoderado de una sociedad limitada, y se discute en este expediente si dicha persona tiene facultad para conferir los poderes. La DG indica que aunque no se haya determinado en la escritura con el debido rigor la condición con la que actúa el representante, es decir no se indica si actúa como consejero delegado o como apoderado, en todo caso tiene esa facultad en el primer supuesto a tenor 234 LSC, y como apoderado, también, según resulta de las facultades transcritas e inscritas en el registro mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20538.pdf>

#### 1.6. Mercantil

Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles de Lugo, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de apoderamiento y de revocación de apoderamiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/10/09/pdfs/BOE-A-2024-20538.pdf>

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

#### 2.2. Propiedad

R. 27.09.2024. R. P. Manresa nº 7.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA

De acuerdo con el artículo 217 de la LH los errores de concepto cometidos, en lo que aquí nos interesa, en las inscripciones, cuando no resulten claramente de ellas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y el registrador, o una providencia judicial que así lo ordene. En el presente supuesto de hecho, se confirma la suspensión de la rectificación solicitada por el titular de cuota dentro de comunidad ordinaria sobre la finca destinada a garaje, en el sentido de hacer constar que la plaza de aparcamiento (nº 13) tenía el uso exclusivo de un espacio anexo (el espacio bajo la rampa), no resultando tal derecho al uso exclusivo de los libros del Registro.

Por otro lado, señala la Dirección General que “si admitiéramos que, por la sola voluntad de los titulares, se rectificara el asiento y se concretara el derecho de la plaza número 13 a la ocupación del espacio situado bajo la rampa, sería una inscripción de un acto de disposición (atribuir el uso exclusivo) dentro de una comunidad, y no consta el consentimiento por unanimidad del resto de copropietarios de dicha comunidad de acuerdo con lo que establece de forma expresa el artículo 552-7.6 del CCC”.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9262/2050786.pdf>

R. 02.10.2024. R. P. Barcelona nº 22.- **INSCRIPCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR ATRIBUIDO A HIJOS MENORES Y AL EXCÓNYUGE A QUIEN CORRESPONDE LA GUARDA POR SENTENCIA DE DIVORCIO.**

SE CONFIRMA

Reitera la Dirección General, confirmando la nota, la necesidad de acreditar la firmeza de la resolución judicial que atribuye el uso de la vivienda familiar a uno de los excónyuges y en el presente supuesto de hecho del mandamiento judicial (único documento presentado), no se desprende dicha firmeza.

Declara el Centro Directivo que no es necesaria la inscripción la sentencia de divorcio en el Registro Civil como requisito para la inscripción de la resolución judicial de la atribución del uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges o excónyuges en el Registro de la Propiedad porque no es una materia que afecte el régimen matrimonial ni el estado civil de las personas que habían contraído el matrimonio disuelto por el divorcio.

Por último, respeto del defecto relativo a que la inscripción del derecho de uso solicitada se tiene que hacer con carácter temporal, el mandamiento establece que el uso de la vivienda familiar se otorgue a un excónyuge y a sus tres hijos menores comunes del matrimonio disuelto, sin expresar su duración y sin hacer referencia ni siquiera a la atribución de la guarda de los hijos a la madre. No obstante, advierte la Dirección General del equívoco de la referencia en la nota de calificación a los hijos mayores de edad y de la cita del apartado quinto del artículo 233-20 del CCC como fundamento legal de la calificación negativa, que no es aplicable al presente supuesto de hecho.

#### NOTA. Cuestión procedimental

Presentado mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia donde se seguía el procedimiento de ejecución de títulos judiciales, a fin de que se inscribiera el derecho de uso de una vivienda familiar, atribuido en sentencia de divorcio contencioso, y advirtiendo al nota de calificación su omisión, no se puede considerar que la referencia a la falta de presentación que hace la registradora en el informe sea un nuevo argumento que cause indefensión a la recurrente –circunstancia prohibida por el artículo 3.6 de la Ley 5/2009, de 28 de abril–.

<https://portalodgc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9266/2051762.pdf>

#### R. 03.10.2024. R. P. Tarragona nº 3.- **INSCRIPCIÓN DE DERECHO DE USO SOBRE UNA PORCIÓN DE TERRENO SITUADO DENTRO DE UNA FINCA REGISTRAL.**

##### SE CONFIRMA

Cumplidas todas las condiciones que impone el artículo 191.1.b de la LU para asimilar la operación a una parcelación urbanística, es necesaria bien la licencia de parcelación o bien la obtención de la declaración de innecesariedad de ésta.

Partiendo de la posibilidad de la constitución de derechos, reales o personales, sobre alguna parte de finca identificada suficientemente que sea susceptible de aprovechamiento independiente sin que sean obstáculo para la unidad objetiva de la totalidad de la finca, y por tanto, sin que haga falta ninguna segregación previa, en el presente supuesto de hecho el extenso ámbito interno de facultades que están comprendidas dentro del derecho de uso constituido permite concluir que se cumple la condición de ser “un derecho de utilización exclusiva” de la porción de terreno que se describe y reúne todos los requisitos, negativos y positivos del artículo de la LU señalado.

NOTA. La Dirección General respecto del requisito del negocio jurídico que da identidad con el supuesto de la parcelación, señala que el artículo 191.1.b “incluye tanto el supuesto de alienación” –que se interpreta en sentido genérico– “como el de arrendamiento –que es una facultad de uso con carácter personal–” por lo que “con más razón tiene que incluir la facultad de uso con carácter real”.

<https://portalodgc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9266/2051710.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. 4784/2024. 30-09-2024.– Sala de lo Civil.– **PERMUTA. CESIÓN DE TERRENOS A CAMBIO DE UN NÚMERO DE METROS CUADRADOS EDIFICABLES CON USO DETERMINADO EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN QUE SE DEBÍA APROBAR O, CASO DE NO SER POSIBLE EN LA UBICACIÓN CONVENIDA, EN LOS QUE PERMITIERAN A LOS TRANSMITENTES RECIBIR DICHA EDIFICABILIDAD EN EL TÉRMINO MUNICIPAL. TRANSCURSO CON EXCESO DEL PLAZO PREVISTO PARA EL CUMPLIMIENTO. DEMANDA INTERPUESTA CONTRA EL AYUNTAMIENTO EXIGIENDO LA ENTREGA DE LOS METROS CUADRADOS PACTADOS O UNA INDEMNIZACIÓN PECUNIARIA CALCULADA CON ARREGLO AL VALOR DE LA CONTRAPRESTACIÓN AL TIEMPO EN QUE DEBÍO CUMPLIRSE MÁS LOS CORRESPONDIENTES INTERESES. RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE PERMUTA. INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS.**

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

–S.T.S. 4708/2024. 24-09-2024.– Sala de lo Civil.– **PROPIEDAD HORIZONTAL. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. ARRENDAMIENTOS. ADMINISTRADOR DE FINCAS QUE INFORMA A LA COMUNIDAD QUE UNO DE LOS PROPIETARIOS LE HA COMUNICADO QUE HACE UNOS DÍAS DESAHUCIÓ A SU INQUILINO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA Y QUEPRETENDE ARRENDAR UNA NUEVA VIVIENDA, INTERESANDO QUE INFORME AL RESTO DE LOS VECINOS QUE, ADEMÁS DE NO PAGARLE LA RENTA DICHO ARRENDATARIO, SE HA QUEDADO CON UNA LLAVE DE LA COMUNIDAD, ASÍ COMO QUE SE HA LLEVADO VARIOS OBJETOS DE SU VIVIENDA, RAZÓN POR LA CUAL HA PRESENTADO LA OPORTUNA DENUNCIA. AVISOS HECHOS POR EL ADMINISTRADOR, EN CUYA REDACCIÓN NO SE UTILIZARON JUICIOS DE VALOR O EXPRESIONES OFENSIVAS O INJURIOSAS. QUEDA AMPARADA LA CONDUCTA DEL ADMINISTRADOR EN SU DERECHO INFORMAR A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE UNA SITUACIÓN QUE CONSTITUYE UN PROBLEMA REAL PARA EL BUEN RÉGIMEN DEL EDIFICIO.**

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

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

–S.T.S. 1590/2024. 10-10-2024.– Sala de lo Contencioso-administrativo.– **IMPUGNACIÓN DIRECTA, POR PARTE DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO, DEL REAL DECRETO 609/2023, de 11 de julio, POR EL QUE SE CREA EL REGISTRO CENTRAL DE TITULARIDADES REALES Y SE APRUEBA SU REGLAMENTO. DESESTIMACIÓN DEL RECURSO INTERPUESTO.**

[www.poderjudicial.es](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)*

**SENTENCIA DECLARATIVA DEL DOMINIO ADQUIRIDO POR USUCAPIÓN FRENTE A HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** Es correcta la calificación registral que denegó la inscripción al no acreditarse si los demandados eran herederos del titular registral, y en caso de serlo, acreditarse con la aportación del título suficiente

(Sentencia de 29 de Abril de 2024 del Juzgado de Primera Instancia nº 16 de Sevilla)



*SJPI Sevilla nº 16 - 29 abril 2024.pdf*



# E y C

Estudios y  
Colaboraciones

## COMENTARIO A LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO 1141/2024 DE 17 DE SEPTIEMBRE.

**Modificación de la mención del lugar de nacimiento en el Registro Civil. Menor nacido en el extranjero mediante gestación subrogada cuya filiación paterna es la biológica y la filiación materna ha sido determinada por la adopción por el cónyuge del padre.**

### ***“COHERENCIA DOCTRINAL”***

Recientemente se ha dictado por el Tribunal Supremo la Sentencia 1141/2024 de 17 de Septiembre, anulando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (*sic*)<sup>1</sup> en materia de Registro Civil de 21 de febrero de 2022, admitiendo la petición de los padres de un menor (padre biológico y madre adoptante) de que en el traslado de la inscripción de nacimiento de dicho menor (nacido por gestación subrogada) desde el Registro Consular al Registro Civil del domicilio de dichos padres, se hiciera constar como lugar de nacimiento del menor la localidad del domicilio de los padres y no el extranjero, a la vez que se solicitaba que no constara en la inscripción de nacimiento ni la gestación subrogada ni la adopción. Dicha Sentencia se anunció previamente mediante nota de prensa que tuvo una amplia difusión en los medios de comunicación escritos y audiovisuales.

El motivo de este comentario se encuentra en que es un tema que ya fue tratado por este autor con anterioridad, con ocasión del discurso de ingreso en la Real Academia de Legislación y Jurisprudencia de Sevilla, titulado “*La gestación subrogada o por sustitución. “Crónica inacabada”.* (Estudio desde una perspectiva registral).<sup>ii</sup> En este comentario nos limitaremos a la cuestión resuelta en la Sentencia, sin entrar en consideraciones más generales acerca de la gestación subrogada.

## I.- HECHOS.

### A) *La Resolución de la DGSJFP de 21 de Febrero de 2022*

En el Registro Civil del Consulado de Kiev se llevó a cabo la inscripción de nacimiento en lo que se refiere a la paternidad biológica, de un menor nacido por gestación subrogada. En lo que se refiere a la maternidad, de conformidad con los criterios establecidos por la citada DG se hizo constar la maternidad determinada por el parto (la madre gestante). El nacimiento consta por duplicado tanto en el Registro Civil del Consulado como en el Registro Civil Central (artículo 18 p. 2 de la Ley de Registro Civil de 1957).

Una vez en España, se tramitó el correspondiente expediente de adopción (tal y como se dejó establecido en la Sentencia del TS de 6 de Febrero de 2014 y su Auto aclaratorio posterior de 2 de febrero de 2015<sup>iii</sup>). La adopción se hizo constar al margen de la inscripción de nacimiento del Registro Civil Central (artículo 68 del todavía vigente Reglamento del Registro Civil). Los padres (padre biológico y madre de adopción) comparecieron ante el Registro Civil de su domicilio y solicitaron el traslado a dicho Registro Civil de la inscripción de nacimiento de su hijo y que se hiciera constar como lugar de nacimiento del menor el del domicilio de los padres. El Registro Civil accedió al traslado de la inscripción de nacimiento, pero denegó la modificación de la mención del lugar de nacimiento del menor, por lo que en la inscripción de nacimiento siguió constando que el lugar de nacimiento del menor era Kiev.

Las razón por las que se denegó la modificación de esta mención fue principalmente que tal posibilidad está prevista única y exclusivamente en los supuestos de adopción internacional ( art 16.3 Ley del Registro Civil ) y en el caso en cuestión no había ningún elemento extranjero en la adopción por la cónyuge española del padre por naturaleza de un menor español de origen y residente en España, adopción que había sido aprobada en expediente de jurisdicción voluntaria por un juez español y existe previsión legal de que ese cambio pueda autorizarse cuando las adopciones son nacionales ( art 77 y 307, 1 Reglamento del Registro Civil), no cabiendo la modificación del lugar de nacimiento.

La decisión del Juez Encargado fue recurrida ante la DGSJFP que dictó la Resolución de 21 de Febrero de 2022.

La DG no hace otra cosa que mantener el mismo criterio que había establecido en Resoluciones anteriores (véanse al menos Resoluciones de 30-23.<sup>a</sup> de junio de 2017, 7-6.<sup>a</sup> de enero y 2-21.<sup>a</sup> y 26.<sup>a</sup>, 8-16.<sup>a</sup> y 10-15.<sup>a</sup> y 20.<sup>a</sup> de febrero de 2021 , 4 de mayo (51<sup>a</sup>),

1 de junio (3ª) y (5ª) y 25 de agosto (3ª) de 2021, ésta última del Registro Civil de Sevilla) y que puede resumirse de la siguiente manera:

A) Mediante la reforma del artículo 20.1.º LRC de 1957, introducida por la disposición final segunda de la Ley 15/2005, de 8 de julio, se añadió al citado artículo el párrafo siguiente: *En caso de adopción internacional, el adoptante o adoptantes de común acuerdo podrán solicitar que en la nueva inscripción conste su domicilio en España como lugar de nacimiento del adoptado. A las inscripciones así practicadas les será de aplicación lo dispuesto en el párrafo final del artículo 16.*

B) La citada reforma legal fue objeto de rápido desarrollo reglamentario a través del Real Decreto 820/2005, de 8 de julio, por el que se modificó el Reglamento del Registro Civil que, entre otros extremos, dio nueva redacción a los artículos 77 y 307 del citado reglamento. En cuanto al primero, se añadió un nuevo párrafo que permite omitir los datos de la filiación originaria en la nueva inscripción de nacimiento practicada como consecuencia del traslado en los casos de adopción. En concreto se establece que, *En caso de adopción, si los solicitantes del traslado así lo piden, en la nueva inscripción de nacimiento constarán solamente, además de los datos del nacimiento y del nacido, las circunstancias personales de los padres adoptivos y, en su caso, la oportuna referencia al matrimonio de estos.* Se trata de una norma complementaria del artículo 20.1º LRC.

C) Queda claro - dicen estas Resoluciones - que los actuales artículos 77 y 307 RRC son aplicables a todas las adopciones, ya sean nacionales o internacionales, pero la posibilidad de modificar el lugar de nacimiento del adoptado por el del domicilio de los padres adoptantes queda circunscrita, como ya lo estaba a partir de la instrucción de 1999 y antes de que se materializara la reforma legal, a las adopciones internacionales (cfr. arts. 16.3 y 20.1.º LRC) y así lo tiene también establecido la doctrina de este Centro.

Y la decisión que se toma es denegar la petición por entender que estamos ante una adopción nacional puesto que se ha realizado en España.

### *B) Impugnación de la Resolución*

Los interesados impugnaron la Resolución acudiendo por la vía ordinaria (juicio verbal) al Juzgado de Primera Instancia correspondiente de conformidad con lo establecido en el artículo 362 del Reglamento del Registro Civil. Dicho Juzgado desestimó su demanda entendiendo que no existe semejanza entre la adopción internacional, regulada por la Ley 54/2007, de 28 de diciembre, y la técnica de gestación por sustitución, que no es que no esté regulada en España, sino que está expresamente prohibida por el artículo 10 de la Ley sobre Técnicas de Reproducción Humana Asistida. Y según resulta del relato de los Hechos que hace el TS "... la sentencia concluyó: "Una vez establecidas así las relaciones de filiación, el acceso al Registro Civil debe hacerse conforme a la legislación vigente, sin que resulte de aplicación en este caso la posibilidad de modificación del lugar de nacimiento del menor prevista exclusivamente para las adopciones internacionales, y que ha de ser objeto de interpretación restrictiva, al suponer una excepción al principio de fe pública registral".

La sentencia fue apelada ante la Audiencia Provincial que desestimó el recurso. Entre otros argumentos: "...cuando se regula el contrato de gestación subrogada declarándolo nulo, la consecuencia lógica es que la filiación mediante gestación subrogada está prohibida por la ley y no puede tener ningún efecto en España, ni tampoco en otro país en el que no esté prohibido pues para ello resulta un impedimento el concepto de orden público, pues al intentar solicitar el reconocimiento de eficacia de la institución podría llegar a efectuarse por ser contrario al orden público de nuestro ordenamiento jurídico". "Tampoco puede decirse que la analogía sea aplicable en ese caso pues el art. 4 del Código Civil parte de la base de que tiene que existir un supuesto no regulado por la ley, que en este caso sería la gestación subrogada; y por ende la posibilidad de no hacer constar el lugar de nacimiento en la inscripción que se practique en el Registro Civil. Sin embargo no nos hallamos en presencia de un supuesto no regulado, pues regulado lo está al haber establecido la prohibición, lo que supone haberlo declarado ilegal, por lo que no podría hacerse aplicación de la analogía"... "Por tanto resulta claro que la posibilidad de modificar el lugar de nacimiento del adoptado por el del domicilio de los padres adoptantes, queda circunscrita a los supuestos de adopciones internacionales, y no puede hacerse una interpretación extensiva o aplicando la analogía a aquellos supuestos que están prohibidos por el ordenamiento jurídico...".

### *C) El recurso de casación*

Los interesados interpusieron recurso de casación por dos motivos:

En el primer motivo, los recurrentes invocan infracción de normas sustantivas por inaplicación del art. 4 del Código Civil en relación con el art. 20.1 de la Ley del Registro Civil y la Resolución de la DGRN de 31 de octubre de 2005. Argumentan que la sentencia recurrida infringe el art. 4 del Código Civil al no realizar una aplicación analógica de los art. 16.3 y 20.1 de la Ley del Registro Civil, que permite, en el traslado de los expedientes, la modificación de la mención del lugar de nacimiento en la inscripción de nacimiento en el Registro Civil en casos de menores nacidos en el extranjero y que posteriormente sean adoptados en territorio español, pues concurren los requisitos de identidad de hecho y de derecho.

En el segundo motivo se alega la vulneración del derecho del menor a la intimidad personal y familiar y el libre desarrollo de su personalidad, así como el derecho al honor ex art. 18 CE en relación con el art. 21 del Reglamento del Registro Civil. Argumentan que la sola mención del lugar de nacimiento extranjero puede suponer un menoscabo de la intimidad personal y familiar, así como atentar contra el libre desarrollo de la personalidad del menor y su derecho al honor, vulnerando así el art. 18 de la Constitución española, e invocan la doctrina establecida en la sentencia del Tribunal Constitucional 134/1999, de 15 de julio.

## **II.- LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA SENTENCIA**

El Tribunal Supremo admite el recurso. Como premisa establece lo siguiente: "El hecho de que el nacimiento del menor se haya producido mediante una gestación subrogada no tiene en el caso objeto de este recurso la trascendencia que las sentencias

de instancia le atribuyen. La filiación del menor no ha sido fijada con base en el contrato de gestación subrogada, al contrario de lo que se pretendía en los casos que fueron objeto de las sentencias de esta sala 835/2013, de 6 de febrero de 2014, y 277/2022, de 31 de marzo. En el presente caso, la filiación paterna se basa en el vínculo biológico existente entre el menor y su padre y la filiación materna deriva de la adopción. Se trata, pues, de modos de determinación de la filiación paterna y materna permitidas en nuestro ordenamiento jurídico y que respetan la dignidad del menor”.

A partir de aquí queda eliminado el problema de posible vulneración del orden público puesto que aunque en el origen haya habido una gestación subrogada, el vínculo biológico de la paternidad y la adopción materna posterior nos llevan a una situación distinta a la prohibición del artículo 10 de la Ley 14/2006, de 26 de mayo, sobre técnicas de reproducción humana asistida.

#### *A) El argumento de la analogía.*

La Sentencia nos recuerda la doctrina establecida por el TS acerca de la analogía, la cual “...no presupone la falta absoluta de una norma, sino la no previsión por la misma de un supuesto determinado, defecto o insuficiencia que se salva si la razón derivada del fundamento de la norma y de los supuestos expresamente configurados es extensible por consideraciones de identidad o similitud al supuesto no previsto; se condiciona así la aplicación del método analógico a la existencia de una verdadera laguna legal y a la similitud jurídica esencial entre el caso que se pretende resolver y el ya regulado, debiendo acudir para resolver el problema al fundamento de la norma y al de los supuestos configurados”... “En el presente caso, la laguna legal consistiría en que solo se ha regulado la posibilidad de modificación de la mención registral del lugar de nacimiento del menor nacido en un "país remoto", revelador del carácter adoptivo de la filiación y de las circunstancias del origen del menor, en el caso de la adopción internacional pero no en otros supuestos en el que tales circunstancias también concurren...” “El Art. 4.1 CC establece un sistema para integrar las lagunas que presenta un texto legal, sistema que se basa en un argumento de probabilidad que tiene su fundamento en una razón de semejanza, no de igualdad, de modo que dada una norma que predica una determinada calificación normativa de un objeto, se debe extraer el significado, que comprenda también aquellos sujetos que no están estrecha ni literalmente incluidos, pero presentan con los previstos una semejanza, asumida como relevante en orden a la identidad de las situaciones...”

En este caso, los preceptos de la Ley del Registro Civil (en la redacción aplicable por razones temporales dada la fecha de iniciación del expediente en que se dictó la resolución impugnada, disposición transitoria 1.ª de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil), cuya aplicación analógica postulan los recurrentes por la semejanza entre la situación regulada y la no regulada, son el Artículo 16.3 y el Artículo 20.1<sup>iv</sup>

#### *B) Vulneración del derecho del menor a la intimidad personal y familiar*

Nos recuerda del TS que ya el Tribunal Constitucional ha declarado que "la filiación, y muy en particular la identificación del origen del adoptado, ha de entenderse que forma parte de ese ámbito propio y reservado de lo íntimo”.

A esta consideración (el carácter no biológico de la filiación como dato protegido por el derecho a la intimidad personal y familiar) responden preceptos como el art. 21.1.º del Reglamento del Registro Civil, conforme al cual no se dará publicidad, sin autorización especial, de la filiación adoptiva "o de las circunstancias que descubran tal carácter".

También responde a esa consideración la modificación que se produjo respecto de la inscripción de nacimiento del menor adoptado, cuando se previó que se cancelara la inscripción inicial y se abriera una nueva inscripción solo con los datos resultantes de la adopción. La inscripción de la adopción al margen de la inscripción de nacimiento del menor adoptado (art. 46 de la Ley del Registro Civil) supone que en el mismo folio registral aparece reflejada la filiación anterior, o la ausencia de filiación, del adoptado y la nueva filiación adoptiva, y esa superposición de filiaciones puede provocar que, a través de una certificación literal, se dé publicidad a datos que afectan a la intimidad familiar. Por tal razón, la Instrucción de la DGRN de 15 de febrero de 1999, en aplicación del mecanismo previsto por el artículo 307 del Reglamento del Registro Civil, autorizó que la filiación adoptiva fuera objeto de una inscripción principal de nacimiento que reflejara solo los datos derivados de la adopción. En un momento posterior, el Real Decreto 820/2005, de 8 de julio reformó el art. 77 de dicho reglamento, al que se remite también el art. 307, y estableció en su segundo apartado: "En caso de adopción, si los solicitantes del traslado así lo piden, en la nueva inscripción de nacimiento constarán solamente, además de los datos del nacimiento y del nacido, las circunstancias personales de los padres adoptivos y, en su caso, la oportuna referencia al matrimonio de estos".

"...Por tanto, la justificación de que, para proteger el derecho a la intimidad personal y familiar del menor, se haga constar como lugar de nacimiento el del domicilio de sus padres adoptivos, y no el lugar donde tuvo lugar el alumbramiento, no es el carácter internacional de la adopción sino el hecho de que cuando el parto ha tenido lugar en el extranjero, en un lugar con el que los padres no tienen vinculación, la publicidad de este dato puede ser indicativa del carácter adoptivo de la filiación. Cuestión distinta es que esta Instrucción de la DGRN y la posterior reforma legal introdujeran esta posibilidad solo para los casos de adopciones internacionales pues en estas adopciones, el lugar de nacimiento del adoptado se encuentra por lo general en un "país remoto".

"Tomando en consideración lo expuesto, la razón jurídica para no hacer público que el nacimiento del menor tuvo lugar "en un país remoto" es la misma en el caso de la adopción internacional que en el caso de la adopción nacional de un niño nacido en el extranjero, en el que se ha determinado la filiación biológica del padre y posteriormente el cónyuge de este lo ha adoptado: impedir que el carácter adoptivo de la filiación y las circunstancias relativas al origen del menor sean públicos.

### *C) La conclusión*

En consecuencia, concurren los requisitos del art. 4.1 del Código Civil para aplicar analógicamente la previsión contenida en los arts. 16.2 y 20.1.º de la Ley de Registro Civil (la designación del domicilio del adoptante o adoptantes como lugar de nacimiento del menor adoptado en la inscripción de nacimiento del menor) a un supuesto como el que es objeto de este litigio, en el que aunque la adopción no es internacional, también el



lugar de nacimiento del menor, en un país remoto con el que los padres carecen de relación, denotaría el carácter adoptivo de la filiación y las circunstancias del origen del menor.

Se considera, además, que esta aplicación analógica resulta acorde con las exigencias del art. 18.1.º de la Constitución, en tanto que permite la efectividad del derecho a la intimidad personal y familiar del menor (en cuyo ámbito de protección se encuentran la filiación y los datos que denotan el origen del menor adoptado),<sup>14</sup> de la Constitución (no discriminación por razón de nacimiento) y 39.2 de la Constitución (protección por los poderes públicos de los hijos, iguales ante la ley con independencia de su filiación).

### III.- ANÁLISIS CRÍTICO

#### A) *La doctrina que ha venido manteniendo la DGSJFP*

La DGSJFP no ha mantenido una línea coherente respecto de la inscripción en el Registro Civil (Registros Consulares) de los nacimientos en los que se ha concertado un contrato de gestación por sustitución<sup>v</sup>. Desde la primera Resolución de 18 de febrero de 2009 (primer caso que se plantea en nuestro Derecho), pasando por su inmediata Instrucción de 5 de Octubre de 2010 que ha servido de referencia a las Resoluciones que se dictaron hasta el esperpéntico espectáculo que se produjo por las *Instrucciones de 14 y 18 de febrero de 2019 sobre actualización del régimen registral de la filiación de los nacidos mediante gestación por sustitución*. El formalismo y el tecnicismo empleado por la Resolución de 14 de Febrero (tendente a dar salida a los problemas del reconocimiento de la gestación subrogada) no convenció a las autoridades políticas del Ministerio de Justicia. Y cuatro días después de su firma, antes de que publicara la misma en el BOE, se publicó su derogación por una nueva: la Instrucción de 18 de febrero de 2019. Dicha Instrucción (muy breve) comienza diciendo que la gestación por sustitución constituye un fenómeno en el que se produce una grave vulneración de los derechos de los menores y de las madres gestantes. El interés preferente de los primeros debe quedar en todo caso salvaguardado, y a la vez la actuación de los poderes públicos debe garantizar a la mujer una adecuada protección contra el peligro de abusos de situaciones de vulnerabilidad que es de todo punto inaceptable. Resulta además claro que la lucrativa actividad de las agencias mediadoras que operan en este terreno no puede considerarse ajustada a derecho. En tanto no se disponga de ese claro marco internacional, y sin perjuicio de la adopción de las medidas oportunas y más contundentes para atajar esta práctica en España, se debe tratar el fenómeno con el necesario rigor. Por ello deroga a todos los efectos la Instrucción de 14 de febrero de 2019.

Dentro de este vaivén normativo y dentro de un ambiente político y social contrario a la gestación subrogada es como debe entenderse que se produjera un desmedido rigorismo formal a la hora de resolver la solicitud de que se traslade la inscripción del nacimiento desde el Registro Central al del domicilio familiar sin que conste referencia ni a la gestación subrogada ni a la adopción.

Efectivamente, existió un excesivo celo en la aplicación de los preceptos del Registro Civil en los casos en los que los interesados solicitan que una vez que consta la paternidad biológica y después se ha realizado la adopción por la madre comitente, se

practique una nueva inscripción con el resultado final de la filiación sin que conste ya dato alguno ni a la adopción ni al origen de la filiación en una gestación subrogada. Ya hemos visto el argumento utilizado (principalmente que es algo previsto para las adopciones internacionales solamente y cuando la mujer del padre biológico adopta en España al hijo de su consorte –que es español-, no hay adopción internacional).

Este tipo de argumentación basada en el estricto tenor literal de la norma parece que lo que trataba era evitar una reacción del Ministerio similar a lo que pasó con las Instrucciones de 14 y 18 de febrero de 2019. La crítica que realicé a estas Resoluciones fue la siguiente:

- *Por lo que se refiere a las normas del Reglamento que aún puedan ser de aplicación, hemos de advertir que el artículo 307, al que se refiere la DG, habla en términos generales de que también procede atender a la solicitud de que se practique una nueva inscripción en la que solamente consten los datos finales sin hacer referencia a los anteriores, para todo supuesto de “rectificación de la filiación”.*
- *Sostener lo que hace la DG supone una clara discriminación de la filiación por gestación subrogada, ya que con independencia de su prohibición con ello se está vulnerando el principio de protección de los derechos del menor.*
- *También hay que señalar como argumento legal que la LRC de 2011 en los artículos 44.5 y 83 1.a) se establece que la filiación adoptiva es un dato de publicidad restringida, lo que ya de por sí obliga a que los asientos al contener dicha adopción han de ser efectuados del modo que reglamentariamente se determine con el fin de que, salvo el propio inscrito, solo se pueda acceder a ellos con la autorización que se regula especialmente en el artículo 84 LRC.*
- *Por último, podemos acudir a la jurisprudencia del TEDH. La STEDH de 20 de abril de 2015 (caso Affaire Gözüm contra Turquía. Número 4789/10). El TEDH reitera que el artículo 8 no sólo obliga al Estado a abstenerse de injerencias arbitrarias por parte de las autoridades públicas; a este compromiso más bien negativo pueden agregarse obligaciones positivas que implican la adopción de medidas tendentes al respeto de la vida privada y/o familiar. Esta obligación positiva del Estado puede implicar la creación de un marco legislativo que establezca un mecanismo judicial y de ejecución destinado a proteger tanto los derechos de las personas como la implementación de medidas específicas. Es verdad, se nos dice que, en la búsqueda de un equilibrio entre estos diferentes intereses, el Estado goza de un cierto margen de apreciación, pero cabe señalar que, en todos los casos, debe primar el interés superior del niño. A su juicio, el equilibrio que el legislador turco debía lograr entre los intereses de los niños, los de sus padres naturales y los de los adoptantes solteros requería que se otorgara una importancia específica a las obligaciones positivas derivadas del artículo 8, de modo que estuviera incluido en un marco claramente establecido en el ordenamiento jurídico interno, a fin de permitir evaluar la proporcionalidad de las restricciones impuestas a los derechos fundamentales. En resumen, el*

*TEDH declara que se ha violado el artículo 8 CEDH. Concretamente, se señala que se había producido un vacío en el derecho civil turco en relación a la adopción mono parental, ya que en el momento en que la demandante había formulado su demanda, no existía un marco reglamentario claro que permitiera a la adoptante imponer su apellido al hijo, con exclusión del de la madre natural.*

*Y sin duda que esta obligación de actuación positiva es aplicable a la adopción de medidas que tiendan a que públicamente no conste el origen de la filiación en los casos de gestación subrogada, máxime en un sistema registral como el implantado en la Ley de 2011 en el que cada persona tendrá un registro individual en el que constarán los hechos y actos relativos a la identidad, estado civil y demás circunstancias; este registro individual se abrirá con la inscripción de nacimiento o con el primer asiento que se practique y en dicho registro se inscribirán o anotarán, continuada, sucesiva y cronológicamente, todos los hechos y actos que tengan acceso al Registro Civil (v artículo 5).*

*Es el argumento que está detrás de la STC de 2024 cuando nos recuerda que “... en lo que se refiere a la alegada lesión del derecho a la intimidad personal y familiar (art. 18.1 CE), hemos afirmado que la filiación forma parte del ámbito propio y reservado de lo íntimo protegido por ese derecho y que la revelación o divulgación indebida de datos, reales o supuestos, sobre la filiación de una persona afecta no solo al derecho a la intimidad de esta, sino también de sus progenitores (SSTC 197/1991, de 17 de octubre, FJ 3, y 190/2013, de 18 de noviembre, FJ 2).”*

#### *B) La coherencia del Tribunal Supremo con sus sentencias anteriores*

El Tribunal Supremo, en cambio, desde la Sentencia de 6 de febrero de 2014, según la interpretación “auténtica” que el mismo Tribunal hace en el Auto de 2 de febrero de 2015, ha mantenido una postura coherente: la gestación subrogada o por sustitución está claramente prohibida por el Ordenamiento español (materia de orden público), de tal manera que no es posible en ningún caso la inscripción directa de la misma. Únicamente será posible hacer constar en la inscripción de nacimiento la paternidad biológica (si la misma fue acreditada) junto con la maternidad de la mujer gestante. En un momento posterior podrá tramitarse un expediente de adopción por la madre no gestante.

Esta doctrina se consolida en la Sentencia de 31 de marzo de 2022 donde además se destacan dos aspectos importantes en lo que aquí nos interesa: a) la necesidad del respeto del principio del interés superior de menor, de acuerdo con la jurisprudencia del TS y del Tribunal Europeo de Derechos Humanos<sup>vi</sup>, hace que deba ser tenida en cuenta la existencia de una vida familiar *de facto* incluso en ausencia de lazos biológicos o de un lazo jurídicamente reconocido, y siempre que existan tales lazos personales afectivos y los mismos tengan una duración relevante [...] debe de llevarnos a ponderar todo ello para la determinación de su filiación y su integración en un determinado núcleo familiar; b) debe facilitarse dicha integración (la adopción) por lo que las pruebas ya aportadas y valoradas en el procedimiento, pueden contribuir a cumplir el requisito de prontitud en la acreditación de la idoneidad para la adopción (material, afectiva, etc.), junto con la aplicación, en su caso, de la previsión contenida en el art. 176.2.3.º del Código Civil (llevar más de un año en guarda o haber estado bajo la tutela del adoptante por el mismo tiempo), y –además– en el caso de la sentencia la cuestión de la diferencia de edad entre

el menor y la madre comitente no se revela como un obstáculo excesivo, habida cuenta de que la diferencia máxima de 45 años entre adoptante y adoptado prevista en la normativa reguladora de la adopción no tiene un carácter absoluto (art. 176.2.3.º en relación al 237, ambos del Código Civil), tanto más cuando los hechos fijados revelan la integración del menor en el núcleo familiar y los cuidados de que es objeto desde hace varios años.

#### *C) La influencia de la doctrina del Tribunal Supremo*

La postura inicial del TS del ofrecimiento de la adopción, ha terminado recogiendo en la jurisprudencia de otros países<sup>vii</sup> y también en la del TEDH (especialmente puede verse el *Dictamen de 10 de abril de 2019*)<sup>viii</sup>. En nuestro país, se ha recogido en la STC de 27 de febrero de 2024.

#### *D) Coherencia*

La conclusión que se extrae de lo anterior es la coherencia que el TS ha mantenido desde su primera Sentencia sobre la gestación subrogada. Ha tomado en consideración nuestra legislación interna, pero a la vez ha sabido aplicar y ponderar el interés superior del menor como principio que ha de guiar la aplicación de la normativa vigente en este punto. Cuando se tratare de un país o de un nacional de un país donde está prohibida la gestación subrogada, si a pesar de ello, se ha producido el nacimiento de un menor por este procedimiento ¿pueden establecerse medidas que supongan algún tipo de discriminación respecto de menor? Evidentemente no. El artículo 8 del Convenio de Roma (vinculante dentro del ámbito del Consejo de Europa) ya hemos visto que exige el respeto a la vida familiar, lo que incluye también (Sentencia del TEDH de 1979) el ámbito de la filiación, debiendo rechazarse cualquier tipo de discriminación por razón de nacimiento (artículo 14 de dicho Convenio).

En fin, como dice la Sentencia que comentamos: “... *La publicidad registral de un lugar de nacimiento como el de este caso (Kiev, Ucrania) que, por ejemplo, constaría en su documento nacional de identidad o en su pasaporte, vulneraría el derecho a la intimidad del menor, al ser revelador de la existencia de la adopción y de las circunstancias relativas a su origen especialmente sensibles (en concreto, haber sido engendrado por gestación por sustitución) y supondría una discriminación respecto de otras filiaciones (en concreto, la adoptiva internacional) que no se encuentra justificada*”.

### **IV.- SITUACIÓN ACTUAL**

#### *A) Situaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley de 2011*

La cuestión es la siguiente: los interesados que en su momento vieron rechazada su pretensión de que se llevara a cabo el traslado de la inscripción de nacimiento y de la adopción al Registro de su domicilio sin que se hiciera constar el extranjero como lugar de nacimiento del menor (al menos los supuestos de las Resoluciones de 30-23.<sup>a</sup> de junio de 2017, 7-6.<sup>a</sup> de enero y 2-21.<sup>a</sup> y 26.<sup>a</sup>, 8-16.<sup>a</sup> y 10-15.<sup>a</sup> y 20.<sup>a</sup> de febrero de 2021 , 4 de

mayo (51ª), 1 de junio (3ª) y (5ª) y 25 de agosto (3ª) de 2021) ¿pueden volver a solicitar el traslado pidiendo otra vez que no conste el lugar de nacimiento en el extranjero?

Para ello debe tenerse en cuenta la naturaleza del procedimiento ante el Registro Civil. No es algo que se haya estudiado con detenimiento por la doctrina hasta tiempos relativamente recientes. La opinión mayoritaria ha sido sostener que es un procedimiento de naturaleza especial en cuanto que trata de una materia de derecho privado, en el que interviene un funcionario (el Juez Encargado) que actúa cumpliendo órdenes e instrucciones del Ministerio de Justicia (artículo 9 de la LRC de 1957), siendo sus decisiones recurribles ante dicho Ministerio que resolverá dictando la correspondiente Resolución frente a la que no cabe recurso alguno (artículo 362 del Reglamento del RC) salvo la vía judicial ordinaria.

Sin entrar en un análisis más detallado sobre esta cuestión lo cierto es que no se ha considerado al procedimiento registral como un procedimiento administrativo por lo que no es aplicable la doctrina conocida en el ámbito administrativo como "doctrina del acto consentido", según la cual si el interesado deja pasar los plazos para impugnar un determinado acto administrativo éste deviene firme. Ello lleva a que se pudiera considerar aplicable lo que para otros procedimientos registrales se tiene establecido (en concreto en el ámbito del Registro de la Propiedad y el Registro Mercantil); y así según el art. 108 del Reglamento Hipotecario si una determinada calificación negativa no es impugnada en plazo, basta con presentar nuevamente el documento y, a la vista de la nueva calificación, y aunque ésta sea idéntica a la primera, recurrir, si bien esta doctrina no puede mantenerse cuando la calificación ya ha sido recurrida por lo que, pendiente la Resolución, no puede presentarse nuevamente el documento a calificación (entre otras, v. Resolución de 5 de marzo de 2020; BOE 3-7-2020); una vez que dicha Resolución haya sido dictada nada impide hacer nuevamente la petición.

La conclusión es la siguiente: los interesados pueden hacer nuevamente la petición y lo normal es que sea atendida a la luz de la Sentencia del Tribunal Supremo que comentamos.

#### *B) Normativa aplicable después de la Ley de Registro Civil de 2011*

La situación normativa es aparentemente distinta. Según se establece en el artículo 86 de la nueva Ley “El recurso se dirigirá a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y se formulará en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.”. Y en el mismo sentido se dice en el artículo 88.2 que “La tramitación del procedimiento se ajustará a las reglas previstas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los términos que reglamentariamente se dispongan. El silencio administrativo en los procedimientos registrales será negativo”

Pero se introduce la salvedad expresa de que la impugnación de las Resoluciones de la DGSJFP se debe hacer ante la jurisdicción ordinaria (salvo las cuestiones en materia de nacionalidad por residencia) y con aplicación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 87). Es decir, en este punto (impugnación de las Resoluciones) la regulación es similar a la anterior.

No obstante la cuestión principal es otra: ¿sigue siendo posible solicitar el traslado de inscripciones de nacimiento? Es un supuesto y una posibilidad que aparentemente ha desaparecido de la nueva Ley. No obstante si se analiza el atormentado procedimiento que esta Ley ha tenido desde su promulgación en 2011 hasta su entrada en vigor en su totalidad en 2021, la conclusión a la que se llega es considerar que el caso contemplado en la Sentencia puede seguir produciéndose.

En efecto, recordemos que en la primera versión de la Ley el Registro Civil de 2011 se regulaba como un único Registro para toda España, aunque con posibilidad de la existencia de Oficinas Generales en cada Comunidad Autónoma (v. artículo 22 en su redacción originaria). Si el Registro es único e informático resulta lógico que la inscripción pueda solicitarse y practicarse en cualquiera de las Oficinas Generales del Registro Civil con independencia del lugar en el que se produzcan los hechos o actos inscribibles (antiguo artículo 10 de la LRC 2011), dado que mediante intercomunicación informática se integrará en el Registro individual de la persona (artículo 5).

Pero este sistema ha cambiado. En la última reforma operada por Ley 6/2021, de 28 de abril, se han vuelto al sistema de una pluralidad de oficinas pues aunque el Registro siga siendo único para toda España, y puede solicitarse la inscripción en cualquiera de sus oficinas, la competencia para practicar la inscripción corresponde a las nuevas Oficinas Generales, que existirán en todas las localidades que sean capital de un partido judicial (artículo 22 en su nueva redacción). A lo anterior hay que añadir:

- Que el Registro Civil Central ha dejado de cumplir la función de llevar el duplicado de las inscripciones practicadas en los Registros Consulares (v. el artículo 21 LRC 2011). Es decir, la inscripción de nacimiento del menor que se practique en el Registro Consular ya no va a constar también en el Registro Central.

- El Registro Consular será, por lo tanto el competente para practicar la inscripción del menor nacido en el extranjero por gestación subrogada (si el padre biológico tiene la nacionalidad española). No obstante se dice en el artículo 10 vigente (en clara desarmonía con la competencia territorial que establece en otros preceptos reformados) que si los hechos inscribibles se producen en el extranjero *“la inscripción se solicitará y, en su caso, se practicará en la Oficina Consular de la circunscripción correspondiente. En este último caso, la inscripción también se podrá solicitar y practicar en cualquiera de las Oficinas Generales”*.

La conclusión es que con independencia de si puede o no se puede seguir hablando de “traslado de inscripciones”, cuando se trate de supuestos de adopción de menor nacido en el extranjero, aunque haya desaparecido la norma especial del artículo 16.3 introducido en la Ley de 1957, por aplicación de los aún vigentes artículos 77 y 307 del Reglamento del Registro Civil (entendidos ahora aplicables tanto a la adopción internacional como a la nacional) será posible solicitar que se lleve a cabo la práctica de una nueva inscripción de nacimiento donde los datos del nacido constarán en los términos establecidos por la doctrina del Tribunal Supremo y no figurará un país extranjero como lugar de nacimiento del menor.

---

En la actualidad su denominación oficial es Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

<sup>ii</sup> Editado por dicha Academia. Sevilla. 2024.

<sup>iii</sup> Esta doctrina se encuentra consolidada en posterior Sentencia del TS de 31 de marzo de 2022 y Sentencia del Tribunal Constitucional de 27 de Febrero de 2024.

<sup>iv</sup> Artículo 16.3: *"En los casos de adopción internacional, el adoptante o los adoptantes de común acuerdo, pueden solicitar directamente en el Registro Civil de su domicilio que se extienda la inscripción principal de nacimiento y la marginal de adopción, así como la extensión en el folio que entonces corresponda, de una nueva inscripción de nacimiento en la que constarán solamente, además de los datos del nacimiento y del nacido, las circunstancias personales de los padres adoptivos, la oportuna referencia al matrimonio de éstos y la constancia de su domicilio como lugar de nacimiento del adoptado"*.

Artículo 20.1:

*"Las inscripciones principales con sus asientos marginales serán trasladadas, a petición de las personas que tengan interés cualificado en ello, en los casos siguientes:*

*"Primero. Las de nacimiento, al Registro del domicilio del nacido o de sus representantes legales. En caso de adopción internacional, el adoptante o adoptantes de común acuerdo podrán solicitar que en la nueva inscripción conste su domicilio en España como lugar de nacimiento del adoptado [...]."*

<sup>v</sup> Puede verse mi citado trabajo *"La gestación subrogada o por sustitución. "Crónica inacabada". (Estudio desde una perspectiva registral"*. Real Academia Sevillana de Legislación y Jurisprudencia

<sup>vi</sup> En aplicación del artículo 8 del Convenio Europeo para la protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales.

<sup>vii</sup> No es el momento del estudio de este punto. Nos remitimos nuevamente a nuestro trabajo citado.

<sup>viii</sup> A petición del Tribunal de Casación francés se solicitó al Tribunal de Estrasburgo que se emitiera un dictamen sobre el reconocimiento de la gestación subrogada producida en el extranjero planteando para ello una variedad de hipótesis y problemas, especialmente hasta donde llega el margen de discrecionalidad que permite el artículo 8 del Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales. Todo ello con una detallada exposición de los antecedentes del TEDH, de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño, de 20 de noviembre de 1989, y a los artículos 1 y 2 del Protocolo Facultativo relativo a la venta de niños, la prostitución infantil y la pornografía infantil; igualmente tiene en cuenta las actividades de la Conferencia de La Haya sobre Derecho Internacional Privado; asimismo, el informe de 15 de enero de 2018 del Relator Especial de las Naciones Unidas sobre la venta y explotación sexual de los niños, incluida la prostitución infantil, la pornografía infantil y otros precedentes sobre abuso sexual infantil. Por otro lado el Tribunal solicitante del dictamen lleva a cabo también un estudio de derecho comparado muy extenso.

La respuesta fue muy prudente. En el punto 2 se dice lo siguiente:

*"2. El derecho del niño al respeto de su vida privada en el sentido del artículo 8 del Convenio no exige que dicho reconocimiento adopte la forma de inscripción en el registro de nacimientos, matrimonios y defunciones de los datos de la partida de nacimiento legalmente establecida en el extranjero; pueden utilizarse otros medios, como la adopción del niño por la madre comitente, siempre que el procedimiento establecido por la legislación nacional garantice que pueda ser aplicado con prontitud y eficacia, de conformidad con el interés superior del niño".*





**COMENTARIOS A SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES.** *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad.*

**SENTENCIA DECLARATIVA DEL DOMINIO ADQUIRIDO POR USUCAPIÓN FRENTE A HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** Es correcta la calificación registral que denegó la inscripción al no acreditarse si los demandados eran herederos del titular registral, y en caso de serlo, acreditarse con la aportación del título suficiente (**Sentencia de 29 de Abril de 2024 del Juzgado de Primera Instancia nº 16 de Sevilla**)

**Hechos:** Por la actora se interpuso demanda de juicio declarativo ordinario de titularidad real de bien inmueble por prescripción adquisitiva, por haber venido poseyendo la finca pacíficamente y a título de dueño, durante más de treinta años, en procedimiento dirigido contra determinadas personas, dictándose **sentencia judicial declarando la adquisición del dominio** de aquella por prescripción adquisitiva. Los demandados se allanaron a la demanda presentada por ser ciertos los hechos alegados en nuestra demanda.

**El Registrador de la Propiedad** denegó la inscripción, efectuando una calificación negativa por la existencia de dos defectos, de los cuales el primero fue subsanado; consistiendo el segundo en que **figurando inscrita la finca a favor de unos cónyuges conjuntamente, sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal** era necesario aclarar **quienes son los demandados**, es decir **si son los herederos** de uno de los titulares registrales, lo cual deberá de acreditarse con la aportación del título suficiente.

**La sentencia desestima la demanda** interpuesta contra dicha calificación registral, teniendo en cuenta el principio de tracto sucesivo recogido en el art. 20 de la Ley Hipotecaria

En efecto en el presente caso **no consta que se haya demandado a los sucesores de uno de los titulares registrales (uno de los cónyuges)**, sino que se demanda a una serie de sobrinos por entender la actora que los herederos del mismo eran sus hermanos los cuales constan todos fallecidos. En este sentido, no hay el más mínimo rastro documental ni de su fallecimiento, ni de su eventual sucesión testada o intestada, ni de quiénes eran sus herederos, así como del mencionado fallecimiento de algunos de ellos.

La sentencia entiende que “es evidente que debió **desplegarse una mínima diligencia** para precisar y documentar el eventual fallecimiento del cotitular registral y así determinar quiénes eran los interesados en su herencia contra quienes debía dirigirse la demanda. Y, en su caso, sostener la opción de demandar a la "herencia yacente" en el caso en el que la parte actora no hubiera tenido posibilidad de conocer los herederos del mismo o si había o no testamento”

Con respecto a la **posible falta de legitimación pasiva de la DGSJFP** (ya que la demanda se interpuso frente a la misma y frente al Registrador calificador, y en estos casos la legitimación corresponde al Registrador), la sentencia indica que “bien no se está atacando la resolución DGSJFP, lo cierto y verdad es que no puede dudarse de la legitimación para ser parte en el presente procedimiento a la vista de la materia que se está discutiendo. Ha de tenerse en cuenta, igualmente, que los registradores de la propiedad tienen dependencia jerárquica con el Ministerio de justicia de ahí la posibilidad del recurso gubernativo contra la Dirección General del Registro y del Notariado. Por ello no puede entenderse que exista falta de legitimación pasiva respecto de la DGSJFP”

**Comentario:** Sentencia que hace aplicación del principio de **tracto sucesivo** en los casos de sentencias declarativas del dominio, en este caso por usucapión. Es **frecuente** la clara aplicación de dicho principio en numerosas resoluciones DGSJFP (R. 4 de Noviembre de 2019, R. 3 de Diciembre de 2015). Si bien la valoración sobre si ha existido o no usucapión escapa de la calificación registral, siendo competencia de los tribunales (R. 26 de Noviembre de 2012, R. 19 de Julio de 2017, R. 19 de Julio de 2018) **sí puede controlar el Registrador el que hayan sido demandados o parte en el procedimiento los titulares registrales** (R. 7 de Septiembre de 2018, que se refiere, como en el presente caso, al supuesto en que la finca estaba inscrita a nombre unos cónyuges casados en gananciales sin que la demanda se hubiera dirigido contra uno de los cónyuges) **o sus herederos**, así como la debida acreditación de tales extremos (R. 18 de Septiembre de 2023, R. 1 de Diciembre de 2017), **y con los requisitos específicos** en los casos de procedimientos en rebeldía (R. 27 de Junio de 2024) o en los casos de procedimientos dirigidos contra la herencia yacente o herederos desconocidos del titular registral (R. 22 de Octubre de 2015, R. 3 de abril de 2017, R. 22 de Junio de 2017, R. 25 de Octubre de 2021)