

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

Juan José Jurado Jurado

DIRECTOR:

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

CONSEJEROS:

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

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

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

AÑO LVIII • Núm. 67 (3ª Época) • AVANCE AL 09 DE JULIO DE 2019

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

SUMARIO

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

IV. NORMAS

B.O.E

- 06 Ministerio de Justicia. (M.J.)
- 22 Banco de España. (B.E.)
- 28 Ministerio de Hacienda. (HAC)
- 38 TRIBUNAL SUPREMO (TS)

CC.AA

- Aragón
- Castilla-La Mancha
- Cataluña
- Comunidad de Madrid

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

- 1. Publicadas en el B.O.E
 - 1.1. Propiedad

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

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

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

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

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

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

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

ÍNDICE

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

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

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

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

 [Casos prácticos julio Madrid.pdf](#)

IV. NORMAS

B.O.E

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

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

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

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

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

22 Banco de España. (B.E.)

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

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

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

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

28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

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

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

38 TRIBUNAL SUPREMO (TS)

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

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

- **SENTENCIA** de 12 de junio de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que declara estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo número 87/2018 contra el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

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

CC.AA

Aragón

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

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

Castilla-La Mancha

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

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

Cataluña

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

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

Comunidad de Madrid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad

Resolución de 12 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Torrent n.º 2 a practicar una anotación preventiva de embargo. En el recurso interpuesto por don C. G. R. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Torrent número 2, doña María Victoria Ordeig Rabadán, a practicar una anotación preventiva de embargo. Hechos I En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Requena se tramitó el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 942/2015. En dicho procedimiento se acordó el embargo de la finca registral número 23.111 de Catarroja. La referida finca aparecía inscrita a favor de don J. L.V.R., adquirida por título de herencia y en estado de soltero. Con posterioridad, dicho titular registral constituyó hipoteca en cuya inscripción consta: «En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 129.2.b de la Ley Hipotecaria, la parte hipotecante manifiesta que la finca de este número, objeto de hipoteca, tiene el carácter de vivienda habitual». II Presentado mandamiento librado el día 25 de octubre de 2017 por el letrado de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, don V. R. C., en el Registro de la Propiedad de Torrent número 2, fue calificado inicialmente por no constar las circunstancias personales del demandante y de los demandados. Para subsanar dicho defecto, se aportó al Registro mandamiento librado por doña M. I. R. A., letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, en el que se señalaban las circunstancias personales de las partes. Respecto del titular registral de la finca embargada, don J. L.V.R., se hacía constar que estaba casado. A la vista de este segundo mandamiento, la documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Naturaleza docto.: anotación de embargo. Fecha: 25/10/2017. Juzgado: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Requena. Procedimiento: Ejecución de Títulos Judiciales n.º 000942/2015. Calificado de nuevo el precedente mandamiento, en unión de Adición al Mandamiento de fecha 7 de enero de 2019, que se presentó bajo el n.º de asiento 883 del Libro Diario 68 de este Registro de la Propiedad, se suspende la anotación ordenada en el mismo, atendiendo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: 1. Notificación al cónyuge del deudor: En el Mandamiento no constaban las circunstancias personales del demandado. En la Adición al Mandamiento se dice que el deudor está casado y no resulta ni del mandamiento, ni de la diligencia de embargo, ni de la adición, que la esposa del demandado haya sido notificada, así como tampoco que la vivienda no tiene el carácter de habitual de la familia. Fundamentos de derecho: Art. 144-5 del Reglamento Hipotecario.- Régimen de recursos: Contra la precedente calificación (...) Torrent, a 4 de febrero de 2018 digo 2019 La registradora (firma ilegible) Fdo.: María Victoria Ordeig Rabadán.» III Contra la anterior nota de calificación, don C. G. R. interpuso recurso el día 13 de marzo de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos: «Motivos del recurso: Único.-Entendemos que la suspensión de la anotación de embargo decretada por el Registro

de Torrent n.º dos infringe la doctrina de la DGRN que establece que, en aplicación del artículo 144.5 RH, "el Registrador sólo podrá rechazar la anotación del embargo en aplicación de este precepto, cuando del Registro resultare el carácter de vivienda habitual del bien embargado y no se acredite que el cónyuge del deudor tiene conocimiento adecuado de ello". En este sentido se pronuncian las Resoluciones de la DGRN de 25 de Octubre de 2012, y 23 de Julio de 2011 (...) Sin embargo, en el presente caso no figura en el Registro la circunstancia exigida por la doctrina de que la vivienda embargada tenga el carácter de vivienda habitual (...) Ni en el título de adquisición por herencia ni en la constitución de la hipoteca que grava la vivienda, ni en ningún otro lugar figura dicho carácter. Por lo tanto, si ese carácter de vivienda habitual no resulta del Registro, no le corresponde al Registrador realizar interpretaciones que puedan ir más allá del mandamiento judicial. En caso contrario quedarían en peor derecho los intereses del acreedor que los intereses del deudor, quien gozando de la posibilidad de acudir a la protección registral no hizo constar en el Registro el carácter de vivienda habitual. Es decir, que la especial protección que el legislador dedica a la vivienda habitual no debe suponer un menoscabo de los no menos legítimos intereses de los acreedores. A este respecto es significativo lo establecido en el fundamento de derecho tercero de la Resolución de 23 de julio de 2011 que ya hemos mencionado, y que dice lo siguiente: "En consecuencia es el órgano jurisdiccional el que debe decidir, en función de las circunstancias puestas de manifiesto en el procedimiento, si procede acceder al embargo de una vivienda y si ha de hacerse con o sin notificación al cónyuge del deudor titular. De modo que ordenado en el mandamiento subsiguiente la práctica de la anotación de aquél, no debe el registrador revisar la bondad intrínseca de aquella decisión judicial, sino que deberá estar y pasar por ella, salvo que de los libros a su cargo resulte que el bien embargado es la vivienda habitual del deudor..." Es decir, el artículo 144-5 del RH es una norma dirigida al órgano jurisdiccional, por lo que es este órgano el que debe decidir si procede el embargo de la vivienda y si ha de hacerse con o sin notificación al cónyuge del deudor titular. Por otra parte, el rechazo de la anotación del embargo se ha de emplear por el Registrador de forma restrictiva, ya que según establece la Resolución de 23 de julio de 2011, "...es más coherente con la celeridad que se precisa para evitar eventuales actuaciones fraudulentas, acceder a la anotación del embargo que rechazarla". Por todo ello consideramos que la Registradora de Torrent n.º 2 se ha excedido en sus funciones, invadiendo las competencias del órgano judicial, al realizar una interpretación de los datos contenidos en el mandamiento para llegar a la conclusión de que la vivienda embargada tiene el carácter de vivienda habitual, cuando es lo cierto que dicha circunstancia no consta en el Registro. Ello vuelve a infringir la doctrina contenida en las Resoluciones que hemos invocado, la cual establece que "respecto de los documentos judiciales, el Registrador no puede calificar más que sus defectos formales, la congruencia del mandato con el procedimiento o el juicio seguido y los obstáculos que surjan del Registro..."» IV La registradora de la Propiedad de Torrent número 2, doña María Victoria Ordeig Rabadán, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos, 40, 70 y 1.320 del Código Civil; 100 y 144 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 1998, 23 y 29 de febrero y 9 de marzo de 2000, 22 y 23 de julio de 2011, 25 de octubre de 2012 y 19 de septiembre de 2013. 1. Se debate en el presente recurso si puede practicarse una anotación de embargo sobre una finca que aparece inscrita a favor del demandado con carácter privativo por haberla adquirido por herencia en estado de soltero. Del mandamiento calificado resulta que ahora dicho titular registral está casado. Asimismo, consta en el historial registral de la finca que su titular constituyó una hipoteca en cuya inscripción consta lo siguiente: «En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 129.2.b) de la Ley Hipotecaria, la parte hipotecante manifiesta que la finca de este número, objeto de hipoteca, tiene el carácter de vivienda habitual». La registradora se opone a la anotación del embargo porque, conforme a lo dispuesto en el artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario, no resulta ni del mandamiento, ni de la diligencia de embargo, ni de la adición, que la esposa del demandado haya sido notificada, así como tampoco que la finca no tenga el carácter de vivienda habitual de la familia. 2. El artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario determina que cuando la ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquel carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado. Este Centro Directivo ha manifestado que el registrador sólo puede rechazar la anotación del embargo en aplicación de este precepto cuando del Registro resultare el carácter de vivienda habitual del bien embargado y no se acredite que el cónyuge del deudor tiene conocimiento adecuado de ello. Mas si tal carácter no resultare del Registro, no compete al registrador la defensa de los intereses que pudieran estar menoscabados en el procedimiento seguido (véanse las Resoluciones citadas en los «Vistos»). La registradora no puede revisar las decisiones judiciales cuando no hay obstáculos derivados del Registro que impongan el control del cumplimiento de los requisitos de procedimiento establecidos en garantía de los derechos inscritos (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento). Por ello, cuando del Registro no resulta que la vivienda es la habitual de la familia, habrá de considerarse que es el órgano jurisdiccional el que debe decidir, en función de las circunstancias puestas de manifiesto en el procedimiento, si procede acceder al embargo de dicha vivienda y si ha de hacerse con o sin notificación al cónyuge del deudor titular, de modo que ordenado en el mandamiento subsiguiente la práctica de la anotación de aquél, no debe el registrador revisar la bondad intrínseca de aquella decisión judicial, sino que deberá estar y pasar por ella. 3. En el presente caso consta que la vivienda embargada aparece inscrita a favor del demandado, resultando del Registro dos circunstancias: a) que dicha vivienda la adquirió el ejecutado por título de herencia y en estado de soltero; b) que, encontrándose soltero, hipotecó la finca y manifestó que era su vivienda habitual, a los efectos de los establecido en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. Del mandamiento judicial que ordena la anotación del embargo trabado resulta que el titular registral está actualmente casado. A este respecto hay que considerar dos cuestiones. En primer lugar, el concepto de vivienda familiar: de acuerdo con el artículo 40 del Código Civil, el domicilio de las personas naturales es el lugar de su residencia habitual; y respecto de la vivienda familiar del matrimonio, debe atenderse al domicilio que de común acuerdo haya sido fijado así por los cónyuges (artículo 70 del Código Civil), es decir, aquél en el que de forma habitual reside la unidad familiar y donde se desarrolle la convivencia de sus miembros. De lo antes expuesto solo se puede concluir que en el Registro consta que la finca embargada fue la vivienda habitual de su titular registral mientras estaba soltero, pero en ningún caso consta que se trate de la vivienda que este haya fijado de común acuerdo con su cónyuge como vivienda familiar, que es a la que alude el artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario. Por tanto, no cabe basar la suspensión de la anotación del embargo ordenada en un presunto carácter familiar de la vivienda, y no constando este, habrá que considerar que es el órgano jurisdiccional el que debe decidir, en función de las circunstancias puestas de manifiesto en el procedimiento, si procede acceder al embargo de la vivienda y si ha de llevarse a cabo con o sin notificación al cónyuge del deudor titular. Esta Dirección General ha acordado estimar

el recurso y revocar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 12 de junio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

Resolución de 12 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada. En el recurso interpuesto por don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 3 de enero de 2019 ante el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, con el número 6 de protocolo, los titulares de la finca registral número 16.057 del término de Los Santos de Maimona, declararon la construcción de una nave almacén y una nave cochera. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinada y calificada la precedente escritura de declaración de obra nueva, autorizada en Los Santos de Maimona, el tres de enero de dos mil diecinueve, ante el Notario de dicha ciudad don Carlos Duro Fernández, protocolo 6, la Registradora que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado suspender la inscripción en ella solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. Uno.–La escritura calificada fue presentada telemáticamente a las veinte horas y veintisiete minutos del día tres de enero de dos mil diecinueve, causando el asiento de presentación número 1.240 del Libro Diario 171. Aportada copia en soporte papel a las once horas y treinta minutos del día treinta y uno de enero de dos mil diecinueve. Dos.–La escritura presentada documenta la declaración de obra nueva sobre la finca registral 16.057 de Los Santos de Maimona, de dos naves-cochera de una sola planta y de superficie construida 95 y 37 metros cuadrados, respectivamente. Tres.–La escritura calificada ha sido debidamente presentada los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Extremadura, habiendo sido autoliquidada del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, acompañándose para su archivo en esta oficina del ejemplar de carta de pago, modelo 600 de autoliquidación de dicho Impuesto. Fundamentos de Derecho. Primero.–La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el artículo 98 que expresamente dispone que: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad." Segundo.–El artículo 9 párrafo 1.º inciso segundo de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2.015, de 24 de junio dispone que: "asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador". En consecuencia el artículo 21 de la propia Ley Hipotecaria establece que "los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos". Paralelamente, el art. 173 del Reglamento Notarial, dispone que "en todo caso el Notario cuidará que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error, o perjuicio para tercero". Tercero.–La escritura presentada y calificada adolece del siguiente defecto de carácter subsanable: – Se suspende la inscripción de las construcciones declaradas en la escritura calificada, por no aportarse las coordenadas georreferenciadas de la finca sobre la que se declaran las construcciones de acuerdo con el criterio sentado por la DGRN en la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2.015, sobre interpretación y aplicación Ley 13/2.015, y no poder tomarse las mismas de la certificación catastral aportada, al referirse estas a una porción de terreno de 197 metros cuadrados, existiendo por tanto, respecto de la finca registral, un exceso de cabida de 29 metros cuadrados, superior al 10% de la cabida registrada, y cuya constatación registral no es posible con la sola aportación de la certificación catastral, descriptiva y gráfica, según lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria. Sería necesario entablar cualquiera de los procedimientos de los artículos 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria, para hacer constar el exceso de cabida y las coordenadas georreferenciadas de la parcela. Resolución de la DGRN de seis de septiembre de dos mil dieciséis y veintisiete de julio de dos mil diecisiete. A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho, Resuelvo: Primero.–Suspender la práctica de la inscripción pretendida, por el defecto de carácter subsanable anteriormente reseñado en el apartado tercero anterior al que me remito y doy por reproducidos en este lugar con el objeto de evitar repeticiones innecesarias. No procede tomar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada expresamente conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Segunda.–Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la escritura, haciéndoseles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...) Zafra a veintiuno de febrero del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera.» Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, interpuso recurso el día 14 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «1. La calificación, como ha quedado dicho se basa en la diferencia existente entre la superficie registrada de la finca sobre la que se declara la obra nueva y la que resulta de la certificación catastral, añadiendo la nota de calificación que la constatación registral de tal exceso de cabida no es posible con la sola aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica, según lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipoteca, añadiendo la nota que sería necesario instar cualquiera de los procedimientos de los artículos 199 o 201 de la ley Hipotecaria para hacer constar tal exceso de cabida. Vemos pues que la única fundamentación legal de la nota (artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria) va referida a la imposibilidad de constatar un exceso de cabida superior al diez por ciento en base a la certificación catastral, constatación registral de exceso de cabida que no ha sido en ningún momento instada ni solicitada; dicho de otro modo, de la nota de calificación se desprendería la imposibilidad de inscribir ninguna declaración de obra nueva en fincas en las que exista tal discordancia de

superficie, o la necesidad de promover el expediente del artículo 199 o el del 201 de la Ley Hipotecaria para la registración de excesos de cabida, como presupuesto necesario para la declaración de obra nueva; no existiendo desde luego ningún fundamento legal que ampare tal conclusión. 2. Como tiene reiterada la D.G.R.N., aun siendo clara e incondicionada la exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación, este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental; así será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación. Asimismo, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de "coordinación geográfica" entre la finca registral y el inmueble catastral. 3. El sorprendente razonamiento de la nota de calificación parece tener su origen en la necesidad de georreferenciar la finca sobre la que se declara la obra nueva; lo que exige la Ley es la georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por la edificación, no la georreferenciación de la finca en la que se ubica; si bien la D.G.R.N. ha resuelto que la georreferenciación de la parcela podrá solicitarse en caso de dudas fundadas; en el caso que nos ocupa, no pueden entenderse que las dudas hayan sido fundadas, y en todo caso, la existencia de tales dudas legitimaría la exigencia de la georreferenciación de la finca, lo que en este caso se efectúa igualmente mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica; no se fundamenta ninguna duda para denegar la inscripción, ni puede en modo alguno deducirse ello de la mera discordancia de superficie de la finca entre Registro y Catastro, que por otro lado, para nada influye en el juicio sobre la corrección de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, que es, no olvidemos, el requisito que hay que cumplir. 4. En cuanto a las resoluciones que se citan en la calificación, la de 6 de septiembre de 2016 reconoce las dudas del registrador al respecto como razonables y fundadas, dudas que en el presente caso, no es que no se hayan razonado ni fundado, es que ni siquiera se han alegado; en cuanto a la de 27 de julio de 2017 no es en modo alguno aplicable al caso pues contempla el caso de que la superficie catastral es inferior a la registral, y no solo eso, inferior también a la superficie de parcela ocupada por la obra nueva que se declara. 5. Más pertinente puede ser traer a colación la Resolución de 10 de abril de 2018, dictada en recurso interpuesto por este mismo Notario frente a calificación de la misma registradora. En esta Resolución se plantea la cuestión de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la delimitación geográfica v lisa de coordenadas de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación, y a este respecto se refiere y analiza la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y se reconoce que, cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, el análisis geométrico espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación, que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca, puede resultar difícil en ocasiones, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara, y por ello, para que una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. Igual que en el caso resuelto por la Resolución citada, en el presente no se ha solicitado la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, que se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador, y no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, a la que en ningún momento se alude, ni de inscripción de la misma, ni puede considerarse implícita en el documento. En cuanto a las dudas que pudiera albergar la registradora sobre la correspondencia de la finca registral y las coordenadas aportadas, ello impediría la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca en el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, que no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso, no puede hablarse de dudas fundadas sobre la identidad de la finca, porque ni siquiera se alegan tales dudas, lo que se alega es la imposibilidad de registrar un exceso de cabida que nadie ha instado. Para que el registrador pueda tener la certeza de que la porción de suelo determinada por las coordenadas de la edificación se encuentre íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique; también el artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece, tras la citada ley de reforma que "a efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la

edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015, conllevan la necesidad de que el ámbito de calificación en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes. Las dudas de identidad que puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Ninguna de estas circunstancias resulta de la calificación ni de la documentación incorporada al expediente. Es muy clarificadora también la Resolución de 29 de marzo de 2017, en esta resolución, si bien se afirma que no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de ésta, la calificación se limitaba, como en el caso que nos ocupa, a poner de manifiesto una mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas, que se señala como defecto que impide la coordinación gráfica, pero que no puede justificar por sí las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral. Además, dicha coordinación gráfica no es presupuesto en todo caso para la inscripción de la obra nueva. Por otra parte, no se plantea en la calificación que la falta de correspondencia de la certificación catastral con la descripción de la finca afecte a otras cuestiones como, por ejemplo, que impidiese acreditar por este medio la antigüedad de la edificación. En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas sobre la ubicación de la edificación. Tales circunstancias no concurren en el expediente y, en todo caso, deben justificarse en la nota de calificación. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, en cuanto a la ubicación de la edificación), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). 6. Bastaría desde luego con lo argumentado hasta ahora para revocar la calificación impugnada, pero es que además, en el presente caso, para evitar "a priori" que puedan surgir dudas y con carácter previo, ante la sola posibilidad de que tales dudas pudieran surgir, incorpora la escritura una certificación municipal que acredita la correspondencia de la finca registral con la parcela catastral. En consecuencia, en el presente caso, no habiendo sido alegadas ni por tanto fundadas supuestas dudas que justifiquen, no ya la necesidad de previa georreferenciación de la parcela que resulta de la certificación catastral incorporada, sino la necesidad de tramitar con carácter previo un expediente de rectificación de superficie, este defecto señalado en la nota de calificación ha de ser revocado.» IV La registradora de la Propiedad de Zafra emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 425 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2012, 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero, 2 y 29 de marzo de y 2 de junio de 2017, 10 de abril de 2018 y 4 de enero y 23 de abril de 2019. 1. Constituye el único objeto de este recurso determinar si para la constancia registral de una declaración de obra nueva finalizada, en concreto, de dos naves destinadas a cochera y almacén respectivamente, de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada, es requisito también que con carácter previo se solicite expresamente la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca en la que se ubica dicha construcción, la cual se incorpora al título. La registradora, en su calificación, señala como defecto que no se aportan las coordenadas georreferenciadas de la finca sobre la que se declaran las construcciones, y que no pueden tomarse las mismas de la certificación catastral aportada, al referirse estas a una porción de terreno de 197 metros cuadrados, existiendo por tanto, respecto de la finca registral, un exceso de cabida de 29 metros cuadrados, superior al 10% de la cabida registrada, y cuya constatación registral no es posible con la sola aportación de la certificación catastral, descriptiva y gráfica, según lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria. Entiende que a su juicio sería necesario «entablar cualquiera de los procedimientos de los artículos 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria, para hacer constar el exceso de cabida y las coordenadas georreferenciadas de la parcela». El notario autorizante recurre, alegando, en síntesis, que en la declaración de obra nueva la Ley no exige la previa georreferenciación de la finca; que no pueden entenderse que las dudas hayan sido fundadas; que la existencia de tales dudas legitimaría la exigencia de la georreferenciación de la finca, lo que en este caso se efectúa igualmente mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica; y que no se ha solicitado la georreferenciación ni la rectificación de descripción de la finca, solicitud que no puede entenderse implícita en el documento. 2. La cuestión de la previa georreferenciación de la finca en la que se ubica una construcción ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca. Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis

geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, según contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. 3. Como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica. También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título. Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o, aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019. La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito. 4. Sin embargo, en el caso de este expediente la nota de calificación únicamente afirma que es precisa la constatación de un exceso de cabida y que ésta no puede llevarse a efecto en base al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria al superar el 10% de la inscrita, añadiendo que debe procederse conforme a lo previsto o bien en el artículo 199 o bien en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria. Este argumento no puede mantenerse, en primer lugar, porque no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de las nuevas construcciones (nave almacén y nave cochera) respecto de la finca en la que se ubica, como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de dicha construcción respecto de los linderos de la finca –estando situada además en los límites de la parcela– (cfr. Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019). Debe recordarse que las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación, con la finalidad de permitir al interesado conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa dicha calificación, para permitirle en su caso alegar los fundamentos de Derecho en los que pueda apoyar su tesis impugnatoria de la nota de calificación o incluso completar la escritura con los datos o documentos técnicos o con la representación gráfica que permita al registrador aclarar y resolver las dudas fácticas planteadas. 5. Finalmente no pueden compartirse los argumentos del recurrente referidos a que no se solicita ni la rectificación descriptiva ni la inscripción de la representación gráfica. En primer lugar, consta en la escritura que la finca «tiene una superficie, según el título de ciento sesenta y ocho metros cuadrados (168 m2), y de ciento noventa y siete metros cuadrados (197 m2) según la certificación catastral». Por lo tanto, no sólo se reseña en el título presentado la rectificación de descripción de la finca (incluso resaltada en mayúsculas), sino que ésta se apoya en la certificación catastral para acreditar la misma. Debe recordarse que la mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, «salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo» (cfr. artículo 425 del Reglamento Hipotecario), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido. Por tanto, la rectificación descriptiva que refleja el título está sujeta a la calificación del registrador (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 12 de enero de 2012 y 2 de junio de 2017). En segundo lugar, la inscripción de la representación gráfica catastral debe entenderse solicitada en el título considerando que la descripción de la finca se ajusta a tal representación gráfica catastral que se incorpora al mismo, constando además de forma expresa que «la descripción que contiene la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble, y por ello también su conformidad a la descripción de la finca contenida en la presente». Así el punto segundo letra a de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015 afirmó que «se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore». Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 12 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

Resolución de 12 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 5, por la que se deniega la

inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. En el recurso interpuesto por don R. M. N., actuando en nombre y representación de don V. M. M. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 5, doña Ana María Fernández Álvarez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. Hechos I Mediante instancia privada suscrita el día 24 de enero de 2019 por don R. M. N., en nombre y representación de don V. M. M. M., se solicitó, previa la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 6.836 del término de Oviedo. II Presentada el día 29 de enero de 2019 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinado y calificado el precedente documento, se suspende la inscripción, por los defectos subsanables derivados de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hecho 1.º: En el título presentado se pretende actualizar la descripción, en cuanto [sic] a cabida y linderos [sic], de la finca registral 6836 descrita en el mismo, en base a una BGA, que no es coincidente con la Certificación Catastral que de la finca también se aporta, y e [sic] la cual además dicen que no coincide con la realidad de la finca. Pese a la validación catastral positiva de dicha representación gráfica alternativa, consultado el Plan General de Ordenación Urbana del ayuntamiento de Oviedo, resulta que la finca y su representación gráfica alternativa, están ubicadas, en cuanto a su lindero con la carretera general (...), en suelo calificado como "viario general -VG-"; ello supone invasión de suelo de dominio público. Tal circunstancia se comunica a la Administración titular de dicho suelo afectado. Hecho 2.º: existen también dudas en cuanto a una posible invasión de "viario urbano -V3-" se comunica también a la Administración titular de dicho suelo posiblemente afectado. Fundamentos de Derecho 1.º y 2.º: Arts. 9.b, 10.3, de la Ley Hipotecaria, y el 199 de la misma Ley, que al regular el procedimiento para la inscripción de la delimitación georreferenciada de las fincas ya inmatriculadas, ordena que "el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado". Hecho 3.º: Se identifica en el título la finca con la parcela catastral 22 del polígono 54 de Oviedo, si bien se dice que esta última no se identifica con la realidad física de la finca. Examinados la cartografía y los antecedentes catastrales de dicha parcela 22, se observa que la misma aparece físicamente dividida en dos partes, y dicha "separación" consta también en los antecedentes del catastro, a fecha 15/07/2011, del cual resulta una parte, con edificación, de 2.638 m2, y otra mayor y claramente separada, de 6.097 m2. Por lo cual cabe pensar que a una finca inicial, cuya cabida es muy parecida a la de la finca registral cuya rectificación se pretende, se le agregó de forma extraregstral [sic] otra de menor cabida, que sería la de la casa; y que el exceso de cabida que ahora se pretende podría responder a dicha modificación hipotecaria, que no tuvo acceso al Registro. De tal modo que existen dudas fundadas sobre la realidad de la modificación solicitada, las cuales cierran la posibilidad de iniciar el procedimiento de rectificación de descripción solicitado. Fundamentos de Derecho 3.º: Artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y arts. 9, y 199 a 203 de la Ley Hipotecaria y concordantes. Cabe por último advertir que los linderos de la finca que resultan del informe aportado no coinciden en su orientación con los que resultan del Catastro y de la BGA aportada en formato digital, apareciendo como girados hacia la derecha, correspondiéndose el Oeste del documento con el Norte de la realidad, y así correspondientemente. Debiendo procederse a la total actualización de la descripción de la finca. Contra la precedente nota de calificación (...) Oviedo, a 14 de febrero de 2.019 (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora). El registrador.» III Contra la anterior nota de calificación, don R. M. N., actuando en nombre y representación de don V. M. M. M., interpuso recurso el día 14 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Primera.-En los hechos 1.º y 2.º de la calificación se argumenta que la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa que acompaña a la solicitud invade el dominio público al superponerse sobre los suelos calificados como "viario general - VG-" y "viario urbano -V3-". A este respecto, y en consulta al Ayuntamiento de Oviedo como titular del dominio público mencionado, el responsable municipal informa de que el Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo (Asturias) ya ha iniciado trámite de consulta, como anunciase en el documento de calificación, y que esta está siendo tramitada en el expediente 1399-2019-5 de la sección de patrimonio. No obstante, quien suscribe, y en aras de un mayor esclarecimiento de la eventual invasión, presenta el CSV del Informe de Validación Gráfica Catastral para su anexión al citado expediente, a fin de que los técnicos responsables puedan estudiar la geometría exacta aportada a la solicitud inscripción (...) Segunda.-En el hecho 3.º de la calificación se plantea la duda fundada refiriendo a una posible modificación hipotecaria no registrada, siendo único indicio una desafortunada coincidencia de superficies entre la finca registral y una parcela del histórico catastral. Se asevera en la calificación, con acierto, que a fecha 15. 07. 2011 la cartografía catastral refleja una diferenciación de parcelas que apoya el anterior argumento. Si bien el histórico de cartografía catastral sustenta la conclusión planteada es, una vez más, la interferencia del ente fiscal en los asuntos jurídicos de propiedad inmobiliaria el culpable de tal efecto. A fin de corroborar este extremo, se adjunta informe de la Gerencia Regional del Catastro (...), donde se presenta la situación de la parcela al momento previo al inicio del procedimiento de subsanación de discrepancias, al que se vio obligado mi mandante por causa de una interpretación unilateral de Catastro; situación cartográfica análoga a la expuesta en el hecho 3.º de la calificación. Este citado procedimiento de subsanación catastral se resuelve estimando completamente sus pretensiones y corrigiendo la situación referida en el comentado hecho 3.º, hasta situarla como se encuentra en la actualidad. Debe entenderse, por tanto, que la situación cartográfica en la fecha referida en la calificación negativa hoy recurrida no solo es reconocida como errónea por el propio Catastro en la documentación aportada, sino que también supone el reconocimiento de que tal geometría no supuso modificación hipotecaria oculta, en ningún caso, al observar que una de las pruebas aceptadas por catastro es un plano de marzo de 1994 (p. 1 del acuerdo de alteración de la descripción catastral fechado el 25 de abril de 2016. Dicho plano (...) Sobre el mismo se presentan dos datos de interés: en primer lugar, que la geometría de la parcela es concordante con la hoy presentada para la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa solicitada; y en segundo, que así también lo es la superficie resultante, observada en la esquina inferior izquierda del plano y cuantificada en 9.202,21 m². Nótese, además, que las pretensiones de mi mandante son las de devolver la geometría al momento catastral de fecha 14.11.2016, según recoge el informe catastral que acompaña (...), precisamente por, conectado con los hechos 1.º y 2.º y estos a su vez con el eventual informe municipal al respecto, adaptar la misma a las alineaciones oficiales, erróneamente modificadas en Catastro. Tercera.-Por último, y ante la acertada indicación recogida en el último párrafo de la calificación sobre el hecho de que los colindantes aparecen girados respecto de su posición real, mi mandante se allana a la postura del Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo (Asturias) y, en la medida de lo posible, se viene nuevamente a solicitar la corrección de los colindantes del asiento registral como consecuencia de la inscripción de la geometría actualizada, obviando lo expuesto en el hecho 3.º del escrito de incoación.» IV La registradora de la Propiedad de Oviedo número 5 emitió informe ratificando la

calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General, añadiendo que sometiéndose la representación gráfica alternativa presentada a nuevo informe de validación, el cual arrojaba resultado negativo, se observaba la invasión de otra parcela catastral, cuyo titular era desconocido, y que de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y de informe realizado por el Servicio de Bases Gráficas del Colegio de Registradores resultaba una invasión del dominio público. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de marzo de 2015, 15 de marzo y 12 y 22 de abril de 2016, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 8 de marzo y 23 de abril de 2018. 1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. La registradora deniega la inscripción por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a viario general –VG– y viario urbano «V3», a la vista del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo, comunicando este extremo a la Administración a efectos de que se pronuncie sobre el alcance de la supuesta invasión; igualmente, señala como defecto que, consultados los antecedentes obrantes en la Sede Electrónica del Catastro, se aprecian modificaciones que pudieran encubrir la celebración de operaciones de modificación de entidades hipotecarias que no han tenido un adecuado acceso al Registro. En concreto, la parcela 22 del polígono 54 que se dice corresponder (con las modificaciones que resultan de la representación alternativa) con la finca registral, se encontraba formada por dos porciones contiguas, una de ellas edificada, con una superficie de 2.638 metros cuadrados, y otra con una extensión de 6.097 metros cuadrados, entendiendo que a una finca inicial, cuya cabida es similar a la de la finca registral cuya rectificación se pretende, se le agregó otra de menor cabida, sin que hubiera accedido al Registro. Igualmente, señala un error en cuanto a la orientación de los linderos de la finca. El recurrente alega, en síntesis, en cuanto a los dos primeros defectos, que consultado el Ayuntamiento de Oviedo, con motivo de la comunicación efectuada por el Registro de la Propiedad se está llevando a cabo la oportuna consulta en la sección de Patrimonio, habiendo facilitado a ese Ayuntamiento el informe de validación catastral, a efectos de que por los técnicos se pueda examinar la geometría exacta. Y respecto del tercer defecto señalado en la nota de calificación, que la configuración física que obraba en Catastro se debía a un error en la cartografía catastral, debidamente corregida a través del correspondiente procedimiento, aportando, como prueba fundamental para la estimación de su pretensión en el indicado procedimiento de rectificación en Catastro un plano elaborado en el año 1994, lo cual es revelador de que con la inscripción de la representación gráfica solicitada no se encubre ninguna operación de modificación de entidades hipotecarias. Expresamente admite su conformidad en cuanto al último defecto señalado en la nota relativo a la incorrecta orientación de los linderos de la finca. 2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes: – La registral 6.836 del término de Oviedo fue inmatriculada en el año 1993 con una superficie de 6.290 metros cuadrados. – Se presenta representación gráfica alternativa, de la que resulta una superficie de 9.444 metros cuadrados. – La finca registral se afirma corresponder con la parcela 33900A054000220000WH, que tiene una superficie gráfica de 8.736 metros cuadrados. – Del informe de validación catastral, además de la citada parcela, resulta parcialmente afectada (en 708 metros cuadrados) la parcela 33900A054001650000WM. Del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Oviedo resultan también parcialmente afectados dos viarios. 3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a las mismas actuaciones de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. 4. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en tales actuaciones, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. 5. En el presente caso las dudas de la registradora manifestadas en la nota de calificación –defectos primero y segundo– se basan en una supuesta invasión de dominio público, por resultar del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Oviedo su afectación a «viario general –VG–» y «viario urbano –V3–», comunicándose esta circunstancia a la Administración a efectos de que se manifieste sobre la posible invasión demanial detectada. Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes (supuesto de este expediente), el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. En otros

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

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

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

Resolución de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Salamanca n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario concedido por la indicada entidad por la razón de considerar abusiva la cláusula referida al interés moratorio. En el recurso interpuesto por doña S. C. T., en nombre y representación de la entidad «Caja Rural de Salamanca, S.C.C.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Salamanca número 3, doña Cecilia Sánchez Fernández-Tresguerres, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario concedido por la indicada entidad por la razón de considerar abusiva la cláusulas referida al interés moratorio. Hechos I Mediante escritura otorgada ante el notario de Salamanca, don Carlos Hernández Fernández-Canteli, el día 27 de diciembre de 2018, con el número 4.388 de protocolo, dos personas físicas constituyeron hipoteca sobre una finca de su propiedad, una vivienda sita en la ciudad de Salamanca, que se declaraba que no era su vivienda habitual, en garantía de un préstamo hipotecario concedido por la entidad «Caja Rural de Salamanca, S.C.C.», a favor de las mismas personas hipotecantes, destinado a «la cancelación de préstamos varios y a la adquisición de una cabeza tractora para el ejercicio de su actividad empresarial» de ambos, y en el que aparecía como avalista una hija de los mismos. II Presentada telemáticamente dicha escritura el mismo día de su otorgamiento en el Registro de la Propiedad de Salamanca número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 100 del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 27/12/2018, bajo el asiento número 1757 del Tomo 34 del Libro Diario y número de entrada 1897/2018, que corresponde a Escritura de préstamo hipotecario otorgada por Caja Rural de Salamanca, autorizada por Don Carlos Hernández Fernández-Canteli, el día 27/12/2018, bajo el número 4388 de su Protocolo, he resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Resultan de la cláusula sexta de la escritura que es objeto de calificación, cuando estipula un interés de demora fijado en el tipo fijo del 17,56%, cuando la finalidad del préstamo, de un lado, es mixta –cancelar «préstamos varios» y adquirir maquinaria necesaria para el ejercicio de actividad industrial–, y de otro lado, interviene Doña L. A. G. como avalista, sin que conste su profesión y resultando del documento que actúa en un ámbito ajeno a la actividad mercantil/industrial de los prestatarios hipotecantes, Don J. O. A. S. y Doña M. P. G. R. Fundamentos de Derecho: Resultan del marco normativo general de protección del consumidor, definido por los Directivas 2011/83/UE, por la que se modifica la Directiva 93/13/CEE, y el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, cuyo artículo 3 establece, con carácter general: "A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión." Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.» La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016, que en la contratación con consumidores, declara abusivo todo tipo de interés de demora que exceda en dos puntos del tipo de interés ordinario pactado en el contrato. Y el Auto del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea (Sata Sexta) de 19 de noviembre de 2015, que, en síntesis de doctrina, establece que los artículos 1, apartado 1 y 2 letra b) de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que dicha Directiva pueda aplicarse a un contrato de garantía inmobiliaria o de fianza celebrado entre una persona física y una entidad de crédito para garantizar obligaciones que una sociedad mercantil o empresario ha asumido contractualmente frentes, la referida entidad en el marco de un contrato de crédito, cuando esa persona física actúe con un propósito ajeno a la actividad profesional y carezca de vínculos funcionales con la citada sociedad. Y, por considerarlo un defecto subsanable, procedo a suspender la práctica de los asientos solicitados. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...). Salamanca, a veinticuatro de enero de 2019. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Cecilia Sánchez Fernández-Tresguerres». III La entidad «Caja Rural de Salamanca, S.C.C.» recibió el día 25 de enero de 2019 notificación de la expresada calificación desfavorable, por lo que, dentro del plazo de quince días, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se solicitó la aplicación del cuadro de sustituciones a fin de que por el registrador sustituto, correspondiendo tal asignación al registrador de la Propiedad de Alba de Tormes, se calificase favorablemente el título, acordando su completa inscripción. La registradora de la Propiedad accidental de Alba de Tormes, doña Sara Rubio Martín, con fecha 26 de febrero de 2019, formuló la correspondiente calificación sustitutoria en la que se confirmó la nota recurrida con la misma argumentación contenida en la precedente. Finalmente, con fecha 27 de febrero de 2019, se notificó la calificación sustitutoria desfavorable a la entidad solicitante. Contra la nota de calificación sustituida, doña S. C. T., en nombre y representación de la entidad «Caja Rural de Salamanca, S.C.C.», interpuso recurso el día 25 de marzo de 2019 en virtud de escrito y los siguientes términos: «Hechos y fundamentos. Primero.–(...). Tercero.–En primer

lugar, y respecto a la finalidad de la operación, contrariamente a lo dispuesto en la calificación recurrida, la finalidad del préstamo está totalmente adscrita a actividad comercial/industrial de los prestatarios. Tal como se establece en la cláusula Séptima de la referida escritura, así como en el Exponente II de la misma, la finalidad del préstamo es la «cancelación de préstamos varios y adquisición de cabeza tractora para el ejercicio de su actividad empresarial». La realidad, y lo que debe entenderse de dicha redacción, es que tanto los préstamos cancelados como la adquisición de la cabeza tractora eran para el ejercicio de la actividad profesional de los prestatarios. No se trata de una operación con finalidad mixta, sino que el destino era completamente la actividad empresarial de los prestatarios. Así queda constatado igualmente con el manuscrito (...) en el que se manifiesta claramente por el propio prestatario que los préstamos cancelados con el préstamo hipotecario suscrito con Cala Rural de Salamanca también estaban destinados a la actividad profesional de los prestatarios. Por tanto, se trata en este caso de un préstamo destinado íntegramente a actividad mercantil/industrial, por lo que no resultan aplicables ni la doctrina ni los controles relativos a consumidores. Cuarto.—Sin perjuicio de la anterior alegación, y dado que la base de la calificación desfavorable recurrida es la consideración del interés de demora pactado como abusivo dada la intervención de D.ª L. A. G. como garante persona física ajena a la actividad profesional objeto del préstamo, debemos manifestar que la nota de calificación impugnada contradice la doctrina de la DGRN, expresada en la Resolución número 13614/2017, de 31 de octubre de 2017 (RJ\2017\6060), que estableció que la condición de consumidor del garante de un préstamo hipotecario no determina la extensión del control de abusividad respecto de las cláusulas del contrato principal de préstamo garantizado, entre las que se encuentra el pacto sobre los intereses moratorios. En relación al que, tratándose de una operación de crédito entre profesionales en la que el prestatario actúa en el ámbito de su actividad empresarial, no resultan aplicables los controles normativos y jurisprudenciales de protección de los consumidores y, por tanto, tampoco los límites que respecto a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios ha impuesto el TS en la contratación con consumidores. Por tanto, la calificación desfavorable recurrida infringe la doctrina de la DGRN resumida en la citada resolución, de tal manera que no resulta conforme a derecho la suspensión de la inscripción por este motivo, al no resultar aplicables al pacto sobre los intereses de demora alcanzado entre prestamista y prestatarios no consumidores, los controles de abusividad específicos de consumo; sin que la condición ajena de la garante respecto de la actividad profesional de los prestatarios a la que va destinada la operación implique a efectos del pacto sobre intereses moratorios la aplicación de los controles y criterios específicos de consumo. Por lo expuesto, A la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la calificación desfavorable de la Ilma. Sra. Registradora del Registro de la Propiedad número 3 de Salamanca de fecha 24 de enero de 2019 por la que acordaba suspender la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario formalizada el 27 de diciembre de 2018 ante el Notario D. Carlos Hernández Fernández-Canteli, bajo el número 4388 de su protocolo y, en su virtud y previos los trámites que procedan, dicte resolución por la que estimando el presente recurso, revoque la nota de calificación recurrida, ordenando la inscripción del título». V Notificada la interposición del recurso al notario de Salamanca, Carlos Hernández Fernández Canteli, como autorizante de la escritura de préstamo hipotecario cuya inscripción se había suspendido, éste presentó el día 11 de abril de 2019 su escrito de alegaciones con el siguiente tenor: «Carlos Hernández Fernández Canteli se adhiere al recurso planteado entendiendo que sin perjuicio del carácter accesorio del aval respecto a la operación principal de préstamo, habría que distinguir dos relaciones distintas: a) Entidad financiera-prestatario. b) Entidad financiera-avalista. La primera relación sería una operación pura mercantil que se regiría por las condiciones generales establecidas en el préstamo. La segunda relación en principio se regiría por las mismas condiciones con las limitaciones establecidas en la Ley de consumidores y usuarios. Y todo ello en base a que si el aval se realizara fuera del documento del préstamo, como un documento separado y no del mismo documento, el aval no condicionaría las condiciones generales establecidas en el préstamo general». VI La Registradora de la Propiedad emitió informe el día 8 de abril de 2019, confirmando la nota de calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1109, 1129, 1256, 1826, 1832, 1833 y 1852 del Código Civil; 12, 18, 19 bis, 27, 98, 107, 110.2, 114, 129.2.c), 130, 143, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 51.6.ª, 234.1.3.ª, 235, 238 y 241 del Reglamento Hipotecario; 517.2.4 y 682 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 4 y 83 a 91 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 1, 3, 5, 7 y 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; 2, 19 y 30 de la Orden EHA/ 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; 3 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 3 de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo; 3 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de marzo de 1998, 20 de enero de 2005, 13 de marzo de 2013 y 21 de enero de 2015, y los autos del mismo tribunal de 19 de noviembre de 2015 y 14 de septiembre de 2016; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1997, 9 de marzo de 2001, 5 de octubre de 2005, 19 de abril de 2006, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 27 de mayo y 16 de diciembre de 2009, 18 de junio de 2012, 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, 8 de septiembre de 2014, 25 de marzo, 22 de abril y 23 de diciembre de 2015, 17 y 18 de febrero y 3 de junio de 2016, 5 de abril y 7 de noviembre de 2017 y 17 de mayo de 2018; la sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 30 de septiembre de 2015; el auto de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 6 de abril de 2016; la sentencia del Juzgado de lo Mercantil número 1 de San Sebastián de 2 de octubre de 2014; la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Écija de 11 de diciembre de 2015; la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Bilbao de 23 de mayo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 y 19 de septiembre y 28 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 25 de abril, 23 de julio, 1 de agosto, 9 y 13 de septiembre y 2, 3, 4, 6 y 9 de octubre de 2014, 22 de enero, 4 de febrero, 30 de marzo, 28 de abril, 13, 22 y 28 de julio, 25 de septiembre, 9, 10 y 21 de octubre, 10 y 17 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 4 de enero, 10 de febrero, 9 y 10 de marzo, 1 de julio y 24 de noviembre de 2016 y 26 de julio de 2017, sobre aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, en general, y de 29 de septiembre de 2014 y 14 de julio y 31 de octubre de 2017, específicas en cuanto a los garantes de deuda ajena.

1. Cuestiones a resolver. En el presente expediente, dados los términos del recurso interpuesto, son dos las cuestiones a resolver: la primera, si en un préstamo destinado a una finalidad mixta es aplicable la normativa de protección de los consumidores, ya que la registradora calificante considera que la expresión de «cancelar préstamos varios» no tiene carácter empresarial. Y la segunda, estriba en analizar si se ajusta o no a Derecho la cláusula de la escritura de préstamo hipotecario relativa al devengo de un interés moratorio fijo del 17,56% (superior en más de dos puntos porcentuales al ordinario pactado), ya que la registradora calificante la considera abusiva por entender que la avalista interviniente, doña L. A. G., tiene la condición de consumidora y ello condiciona el contenido de las cláusulas del préstamo hipotecario avalado. 2. Antes del examen de esos defectos debe determinarse si el préstamo hipotecario objeto del recurso se encuentra o no sujeto a la legislación sobre protección de los consumidores y en qué medida (Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios de 2007, Ley 2/2009, etc.), ya que la contestación que se dé a la misma puede condicionar la respuesta que deba darse a la cuestión de fondo jurídico acerca de la abusividad de los intereses moratorios pactados. Para ello debe tenerse en cuenta que en este supuesto concurren las siguientes circunstancias: a) el prestamista es una entidad financiera; b) los prestatarios e hipotecantes son dos personas físicas que manifiestan se decidan a una actividad empresarial agrícola; c) el destino del préstamo es «cancelar préstamos varios y adquirir maquinaria necesaria para el ejercicio de actividad industrial»; d) la avalista es una persona física: la hija de los prestatarios que no se indica tenga una relación funcional con la empresa o industria de éstos; y e) la finca hipotecada es una vivienda que se manifiesta expresamente que no constituye la vivienda habitual de los prestatarios, aunque en la comparecencia se indica que es su domicilio. Además, concurren las circunstancias de que la Ficha de Información Personalizada (FIPER) ha sido suscrita tanto por los prestatarios como por el avalista, todos los cuales también han redactado la expresión manuscrita acerca de su conocimiento sobre la existencia de cláusula suelo a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios. En cuanto la información y asesoramiento notarial, el aval se ha firmado como una estipulación más dentro del contrato de préstamo hipotecario y con unidad de acto con el mismo, por lo que debe entenderse también cumplida respecto a la avalista. 3. Determinación de la normativa aplicable. El artículo 2 de la Directiva 93/13/CEE de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, define la condición de «consumidor» como «toda persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional», y como «profesional» a «toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada». De conformidad con ese marco normativo, el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, señala que constituyen su ámbito de aplicación «las relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios» (artículo 2); se consideran consumidores o usuarios «las personas físicas o jurídicas o entidades sin personalidad jurídica que actúan en un ámbito ajeno a una actividad comercial, empresarial, oficio o profesión» (artículo 3) y, se consideran empresarios «toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión» (artículo 4). Y la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, señala en el artículo 1 que constituye su ámbito de actuación: «1. Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en: a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación (...) Tienen la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional». En el presente supuesto los prestatarios-hipotecantes, que son cónyuges, manifiestan que el destino del préstamo es «cancelar préstamos varios y adquirir una cabeza tractora para el ejercicio de actividad empresarial» de los prestatarios, sin precisar si esos préstamos pertenecían a ámbito privado o empresarial; y no determinan expresamente cuál de ellos es el empresario, sino que se hace referencia únicamente a la parte prestataria, por lo que debe entenderse que ambos se decidan a la actividad empresarial de transporte de mercancías (agrícola según la registradora calificante). La registradora calificante considera que es aplicable la normativa de protección de los consumidores respecto de los prestatarios, primero, porque en la escritura no se reseña por el notario la profesión de cada uno en la comparecencia, exigencia de la Ley 10/2010, de 28 de abril, lo que excluiría la presunción de ejercicio conjunto de la industria o comercio. Y, segundo, porque la expresión de «cancelar préstamos varios» no tiene per se carácter empresarial, pudiendo incluir préstamos de carácter privado, y ese destino empresarial no se puede presumir, de conformidad con el principio contra proferentem que inspira la normativa europea y española en materia de protección del consumidor. Por tanto, sigue diciendo, se trata de un préstamo de finalidad mixta –sólo parcialmente destinado a financiar una actividad empresarial o profesional– que debe ser considerado como consumidor, como se desprende, según manifiesta en su informe, del considerando 17 de la Directiva 2011/83, de derechos de los consumidores, y del idéntico considerando 12 de la Directiva 2014/17, sobre crédito inmobiliario. Adicionalmente, se señala en el informe como argumentación complementaria, que el Tribunal Supremo ha afirmado en reiterada jurisprudencia la naturaleza civil de la actividad agrícola, que puede constituir objeto social de una sociedad civil a efectos del artículo 1666 del Código Civil y 116 del Código de Comercio, con fundamento, en lo aplicable al caso, en los artículos 311 y 326 del mismo Código. Este criterio, sigue diciendo la registradora, ha sido validado en el ámbito fiscal, donde la Dirección General de Tributos, en su Consulta Vinculante 2380/2015, de 28 de julio, ha señalado que, puesto que las actividades agrícolas están excluidas del ámbito mercantil, la sociedad civil cuyo objeto social sea la actividad agrícola no tendrá la consideración de contribuyente del Impuesto de Sociedades por no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 7.1.a) de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y que, consecuentemente, seguirá tributando como entidad en atribución de rentas conforme al régimen especial regulado en la Sección 2 del Título X de la Ley de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Respecto a estas afirmaciones debe señalarse, en primer lugar, que, en el ámbito del ejercicio del comercio por persona casada y la consideración de consumidor del cónyuge no comerciante, el Tribunal Supremo en su Sentencia número 594/2017, de 7 de noviembre, considera, en su supuesto semejante, que la esposa (o, en su caso, el esposo), también prestataria, si bien no actuó en el marco de su propia actividad empresarial, sí tenía una vinculación funcional con dicha actividad, por cuanto, en el derecho mercantil español, los cónyuges no son ajenos a las deudas contraídas por sus consortes en el ejercicio del comercio, debiendo responder de las mismas en base a los artículos 6 y 7 del Código de Comercio, que regulan la responsabilidad del cónyuge del empresario respecto a la actividad realizada por éste, salvo oposición expresa. En cuanto al supuesto de contratos mixtos o de doble finalidad –privada y empresarial–, la regla imperante en materia de protección de consumidores no es la de aplicación automática de esta normativa especial en

caso de concurrencia de una finalidad personal, sino la de aplicación de la normativa correspondiente al objeto predominante del contrato, en el caso de los préstamos y créditos, la cifra cuantitativamente mayor del capital destinado a la finalidad empresarial –cabeza tractora– o de la destinada a una finalidad personal –cancelación de préstamos varios–, si es que lo fuera. A este respecto, la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 20 de enero de 2005, C-464/01 (asunto Bay Wa AG), consideraba que en tales supuestos de contratos de doble finalidad no es aplicable la normativa de consumidores salvo que el uso profesional sea marginal hasta el punto de tener un papel insignificante en el contexto global de la operación de que se trate, siendo irrelevante a este respecto el hecho de que predomine el aspecto no profesional. Pero este criterio no ha sido recogido por las Directivas 2011/83, sobre los derechos de los consumidores, y 2014/17, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, que en sus considerandos 17 y 12 respectivamente señalan que: «No obstante, en el caso de los contratos con doble finalidad, si el contrato se celebra con un objeto en parte relacionado y en parte no relacionado con la actividad comercial de la persona y el objeto comercial es tan limitado que no predomina en el contexto general del contrato, dicha persona deberá ser considerada como consumidor». Esta misma criterio ha sido recogida por la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de abril de 2017, en la que se resuelve un supuesto de contrato con doble finalidad (personal y profesional), estableciendo que «el criterio del objeto predominante ofrece una herramienta para determinar, a través de un examen de la globalidad de las circunstancias que rodean al contrato –más allá de un criterio puramente cuantitativo– y de la apreciación de la prueba practicada, la medida en que los propósitos profesionales o no profesionales predominan en relación con un contrato en particular. De manera que, cuando no resulte acreditado claramente que un contrato se ha llevado a cabo de manera exclusiva con un propósito ya sea personal, ya sea profesional, el contratante en cuestión deberá ser considerado como consumidor si el objeto profesional no predomina en el contexto general del contrato, en atención a la globalidad de las circunstancias y a la apreciación de la prueba». En el supuesto que nos ocupa, es cierto de la escritura de préstamo hipotecario no resulta cuál es el destino predominante del préstamo, al no señalarse la cuantía aplicable a cada finalidad, y que el Tribunal Supremo ha establecido en la Sentencia dictada que la carga de la prueba corresponde al predisponente, presumiéndose, en caso contrario, una presunción de finalidad personal o lo que es lo mismo que a falta de prueba el contratante deberá ser considerado consumidor. Ahora bien, el documento manuscrito firmado por los prestatarios (documento 6) y presentado junto con el escrito de recurso, en el que manifiestan expresamente que los préstamos que se pretenden cancelar son propios de su actividad empresarial (compra de camión, de plataforma de camión y de circulante para el negocio), podría constituir suficiente prueba de que la finalidad del préstamo, en realidad, no es mixta sino exclusivamente profesional. Por último, respecto a la situación que excluye las actividades agrícolas del ámbito mercantil, debe señalarse que el hecho cierto de que los agricultores y ganaderos no estén sometidos al Derecho Mercantil, no impide su calificación como empresarios en los términos de la legislación sobre consumo y, en este sentido, la redacción dada al artículo 3 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios por la Ley 3/2014, según la cual son consumidores «las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión», llevan claramente a considerar como «no consumidor» a aquella persona física o jurídica, que adquiere maquinaria agrícola para integrarla en los usos propios de la actividad concreta de que se trate. Pero es que, además y fundamentalmente, de los términos de la escritura calificada y de la documentación complementaria lo que resulta es que la empresa de que son titulares los prestatarios no es agrícola sino de transporte de mercancías por carretera o similar, pues es el correcto significado de la expresión «cabeza tractora» es el de camión y no de tractor, lo que por si hubiera alguna duda se ratifica en el aludido documento número 6, que se acompaña al recurso, en el que se habla expresamente de compra de camiones. De todo lo expuesto se infiere que en el presente supuesto los prestatarios personas físicas tienen la condición de consumidores, dado que con la documentación aportada en ese momento de realizar la calificación recurrida, no resultó acreditado que el préstamo tuviere por finalidad exclusiva o predominante una inversión destinada a la actividad empresarial propia de los prestatarios. Por tanto, sin perjuicio de la posibilidad de acreditar lo contrario mediante la aportación de documentación adecuada al Registro de la Propiedad al solicitar una nueva calificación, en el marco de este recurso, procede determinar la aplicación de la legislación de consumo al contrato de préstamo objeto del mismo y, por tanto, la limitación a la cláusula de intereses de demora de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 de un sobregiro de dos puntos sobre el interés ordinario, lo que supone que la previsión contractual de un interés de demora del 17,56% sería nula por abusiva. 4. Determinación de la normativa aplicable. Pero el ámbito de aplicación de la normativa de protección de consumidores no se limita a las personas deudoras principales del crédito, verdaderos beneficiarios del mismo, ni atiende solamente al destino o finalidad por la que el mismo se concede, sino que su aplicabilidad se extiende a aquellos supuestos en que interviene un fiador, avalista o garante en general que, siendo consumidor, procede a garantizar un préstamo o crédito concedido a un no consumidor, porque para la determinación del carácter de consumidor del garante se debe atender a las partes que intervienen en el contrato de garantía o de fianza y no en el contrato principal. Es decir, constatada la existencia de dos relaciones jurídicas distintas, una principal y otra accesoria, las mismas deben ser contempladas de manera autónoma, sin que la accesoria (garantía) per se asuma la naturaleza que tuviere la principal (préstamo). Los Autos del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 19 de noviembre de 2015, C-74/15 (asunto Tarcau) y de 14 de septiembre de 2016, C-534/15 (asunto Dumitras), en el primero de los cuales se solicitaba anulación de los contratos de garantía hipotecaria y de la fianza y en el segundo la nulidad de determinadas cláusulas de los contratos de crédito por abusivas, señalan que «los artículos 1, apartado 1, y 2, letra b), de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que dicha Directiva puede aplicarse a un contrato de garantía inmobiliaria o de fianza celebrado entre una persona física y una entidad de crédito para garantizar las obligaciones que una sociedad mercantil ha asumido contractualmente frente a la referida entidad en el marco de un contrato de crédito, cuando esa persona física actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional y carezca de vínculos funcionales con la citada sociedad». Los argumentos de estos autos (adoptan esta forma porque la respuesta a esta cuestión prejudicial no suscita ninguna duda razonable en el tribunal –artículo 99 del Reglamento de Procedimiento–), tomando como modelo el primero, son los siguientes: a) las normas uniformes sobre cláusulas abusivas deben aplicarse a todos los contratos celebrados, sean del tipo que sean, entre un profesional y un consumidor (apartado 21), por lo que, sin perjuicio de las posibles excepciones, el objeto del contrato carece de pertinencia para definir el ámbito de aplicación de la Directiva 93/13/CEE, al contrario que otras Directivas cuyo ámbito de aplicación es más específico (apartado 22); b) la Directiva 93/13/CEE define los contratos a los que se aplica atendiendo a la condición de los contratantes, según actúen o no en el marco de su actividad profesional (apartado 23), lo que responde a la idea «que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al

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

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

6. Efectos de la declaración del carácter de consumidor del garante. En el ámbito estrictamente hipotecario es destacar la doctrina sentada por esta Dirección General, referida al ámbito de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y la Orden EHA 2889/2011 de transparencia y protección de clientes de servicios bancarios, de hacer extensiva la protección que al consumidor prestatario dispensan tales normas (persona física que grava una vivienda de su propiedad), también al hipotecante no deudor persona física que grava una vivienda de su propiedad en garantía de una deuda ajena, aunque el deudor fuera una entidad mercantil y el préstamo fuera destinado a su actividad mercantil, comercial o profesional. Esta doctrina se encuentra recogida, entre otras, en las Resoluciones de 29 de septiembre de 2014 y 28 de abril de 2015. La Resolución de 29 de septiembre de 2014 señala que la exigencia de documento manuscrito impuesta por el artículo 6 de la Ley 1/2013 para los casos que el mismo prevé (singularmente, cláusulas suelo, multidivisas o swaps en los préstamos hipotecarios con consumidores), es aplicable no solo al prestatario consumidor persona física, sino también al hipotecante no deudor persona física, porque si bien el precepto habla específicamente de «cliente-deudor» y no se refiere al hipotecante no deudor, ello no debe llevar a una interpretación literal de la norma, sino

que sobre ésta debe prevalecer una interpretación extensiva «proconsumidor», en coherencia con la finalidad legal de favorecer la información, y por ende la protección, de los usuarios de servicios financieros; «máxime si como ocurre en el supuesto enjuiciado tal hipotecante asume una responsabilidad personal solidaria que le separa de la responsabilidad estrictamente limitada al bien garantizado que debe presidir la figura del hipotecante no deudor conforme al artículo 140 de la Ley Hipotecaria». Por su parte la Resolución de 28 de abril de 2015 concluye que la normativa española sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (Orden EHA 2899/2011) es aplicable en los siguientes casos: «a) préstamos y créditos hipotecarios sobre una vivienda, aunque ésta no sea la habitual del hipotecante, siempre que pertenezca a una persona física, aunque ésta no sea el prestatario, que puede ser una persona jurídica; y b) préstamos y créditos hipotecarios en que el prestatario sea una persona física y que tengan por finalidad adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir (...)», un ámbito, por lo demás, muy semejante al de la nueva Ley 5/2019. El problema que se plantea, una vez fijada la aplicabilidad de la normativa protectora de los consumidores a alguno o todos los garantes concurrentes, es determinar el ámbito y alcance registral de la misma o, dicho de otro modo, si tal aplicabilidad sólo se extiende al contenido concreto del contrato de garantía o fianza, o alcanza también al propio contenido del contrato, principal, de préstamo o crédito garantizado, en el momento de practicar la inscripción. En este sentido, como regla general, se estima que si nos encontramos antes dos relaciones jurídicas distintas y autónomas y si la determinación de la aplicación de las normas uniformes sobre cláusulas abusivas debe apreciarse, como se ha explicado anteriormente, en atención a la calidad con la que los intervinientes actúan en el contrato de garantía (se encuentre éste incorporado al contrato de préstamo o se pacte posteriormente), el control de abusividad o de contenido del mismo debe circunscribirse a sus concretas cláusulas, pero no extenderse a las cláusulas específicas del contrato principal de préstamo garantizado, a la que le será aplicable la normativa que corresponda en atención, igualmente, a la condición de sus partes contratantes. Una cosa es que en el momento de aplicarse el aval o la garantía que fuere, determinada cláusula del contrato de préstamo no le sea aplicable al avalista o al hipotecante de deuda ajena; y otra bien distinta, que se deniegue la inscripción de tal cláusula cuando la misma sí es aplicable a los prestatarios e incluso a los hipotecantes de deuda ajena, porque tal denegación, al ser la inscripción de la hipoteca constitutiva, privaría de la posibilidad de accionar esa cláusula frente a las indicadas personas. Así, serían abusivos o contrarios a normas imperativas, el pacto por el que el fiador se obligue a más que el deudor principal (artículo 1826 del Código Civil), el que exonere al acreedor negligente de consentir el beneficio de excusión del fiador en el supuesto de los artículos 1832 y 1833 del Código Civil, o el de renuncia a la extinción de la fianza cuando por algún hecho del acreedor no pueda quedar subrogado en los derechos o hipotecas del mismo (artículo 1852 del Código Civil). Pero como el contrato de aval o de fianza no es inscribible, tal nulidad carecería de efectos registrales. También podrían ser abusivas e inaplicables respecto del garante, las cláusulas del contrato principal de crédito relativas a la limitación a la baja de los tipos de interés, a los límites de los intereses moratorios o a los gastos repercutibles al deudor principal, cuando éste interviene dentro del ámbito de su actividad empresarial o profesional. Pero, como ya se ha indicado anteriormente, esta circunstancia no debe impedir la inscripción de esas cláusulas para que puedan ser aplicadas al prestatario. Igualmente será de aplicación al contrato de garantía o fianza, en el que concurra la condición de consumidor en el garante, toda la normativa relativa a la información precontractual, requisitos de incorporación y transparencia material acerca de la concreta obligación que constituye su objeto, de sus condiciones económicas y de la transcendencia jurídica y económica de las obligaciones que el garante o fiador asume en caso de incumplimiento del deudor principal. Por tanto, en los contratos de fianza o garantía de un préstamo o crédito, las cláusulas que definen o delimitan el riesgo garantizado (las del préstamo) y el propio compromiso del fiador, forman parte del objeto mismo del contrato de garantía y, en tal concepto, no son susceptibles de apreciación de su carácter abusivo, que no debe referirse ni a cláusulas que describan el objeto principal del contrato ni a la relación calidad/precio de la mercancía o de la prestación; pero sí deben ser objeto del resto de los controles propios de la legislación sobre consumidores, en cuanto que el cumplimiento de los requisitos del proceso legal de contratación forma parte de la necesaria y adecuada comprensión por parte del garanteconsumidor acerca de los riesgos que asume y de su cuantificación. Como se ha indicado en el primer fundamento de derecho, en este contrato se han cumplido, tanto respecto de los prestatarios como respecto de la avalista, todos los requisitos de transparencia material que son susceptibles de control desde el ámbito de la calificación registral, como son la firma de la FIPER, su concreto contenido informativo y la confección de la denominada expresión manuscrita respecto a su conocimiento de la existencia de una cláusula suelo. No obstante, aun cuando la aplicación de la legislación de consumo al contrato de fianza no provoca efectos sobre la cláusula de los intereses de demora en la relación jurídica bilateral entre el prestamista y el prestatario en los términos indicados, sin embargo, dado que esta última, conforme a lo antes razonado, queda igualmente sujeta a la referida legislación de consumo por tratarse de un préstamo de finalidad mixta en la que no se ha acreditado oportunamente en el trámite de la calificación su finalidad predominante profesional o empresarial, procede confirmar el defecto relativo a la nulidad por abusividad de la cláusula de los intereses de demora en los términos más arriba señalados. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 13 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

Resolución de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Javier n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una plaza de garaje, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta. En el recurso interpuesto por don F. A. C. R., en nombre y representación de la mercantil «C.E.F. Almacén de Material Eléctrico. S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Javier número 2, don José Luis Alfonso Salar, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una plaza de garaje, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta. Hechos I Mediante decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación, expedidos por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de San Javier, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 51/2011, seguido a instancia de «C.E.F. Almacén de Material Eléctrico. S.A.», se adjudicó la finca registral número 30.357 de San Pedro del Pinatar a favor de la nombrada entidad por la totalidad de las cantidades reclamadas, esto es, por el

precio de 5.097,49 euros, cantidad que resulta inferior al 50% de su valor de tasación, que fue de 12.350,00 euros, y se ordenó cancelar «la anotación preventiva de embargo preventivo letra "B", prorrogada, por segunda vez, por la letra "F", y las cargas e inscripciones posteriores, incluso aquellas posteriores a la certificación de cargas». II Presentada el día 13 de febrero de 2019 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinado el precedente documento, Ejecución Hipotecaria 51/2011, que fue presentado en este Registro el día 13 de febrero de 2019, con el Asiento 1034 del Diario 73, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, con arreglo a los hechos y fundamentos de derecho siguientes: Hechos: Se presenta en este Registro Testimonio de Decreto de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación, expedidos por el Juzgado de 1.ª Instancia E Instrucción N.º 7 de San Javier, en Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 51/2011, seguido a instancia de C.E.F. Almacén Material Eléctrico, S.A., por los que se adjudica la finca registral 30.357 de San Pedro del Pinatar, a favor de la nombrada entidad, con C.I.F. (...), y se ordena cancelar "la anotación preventiva de embargo preventivo letra 'B', prorrogada, por segunda vez, por la letra 'F', y las cargas e inscripciones posteriores, incluso aquellas posteriores a la certificación de cargas". No se puede practicar la inscripción del Decreto de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación que precede con arreglo a los siguientes hechos: 1. La mencionada finca 30.357 de Pinatar, se adjudica por la totalidad de las cantidades reclamadas, esto es, por el precio de 5.097,49 €, sin embargo, dicha cantidad resulta inferior al 50% de su valor de tasación, que fue de 12.350,00 euros, no pudiendo adjudicarse la repetida finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta. Fundamentos de Derecho: – Artículos 651, 670 y 671 de la LEC: "Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratase de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratase de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3..." – Resolución de 13 de febrero de 2014 de la DGRN "... supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley" para evitarles la indefensión procesal. – Resolución de la DGRN de 20 de septiembre de 2017. – Resolución de la DGRN de 20 de abril de 2018 "... en base a una interpretación sistemática y ponderada del artículo 671 de la LEC de forma conjunta con el artículo 651 de la LEC, no habiendo postores, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50 por ciento del valor de tasación de la finca. La DGRN ha tenido, ocasión de considerar esta interpretación razonada del artículo 671 de la LEC en Resolución de fecha 20 de septiembre de 2017, de la que resulta que la interpretación de dicho artículo 671 no puede ser la puramente literal –es decir, que el acreedor pueda pedir la adjudicación por el 50 por ciento del valor de tasación o por la cantidad que se le daba por todos los conceptos–, ya que producirla un resultado distorsionado, pues admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 por ciento del valor de tasación supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de ejecución garantice entre los intereses del ejecutante –obtener la satisfacción de su crédito– y del ejecutado –no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor–". – Resolución de la DGRN de 23 de marzo de 2018 (...) – Reiteradas en Resolución de 6 de septiembre de 2018 "... solicitando el ejecutante la adjudicación de la finca (que no constituye vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 39.064,53 euros, equivalente al 27,47% del valor de tasación. El registrador se opone a la inscripción al entender que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con el 651 del mismo cuerpo legal. Ello significa que, no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca." – Por todo lo expuesto se reitera la calificación anteriormente señalada, confirmada por la DGRN, así como por diversos Juzgados de Primera Instancia – Sentencia de 4 de octubre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia N.º 9 de Santa Cruz de Tenerife y Salas de nuestras Audiencias como puede verse en el Auto de la AP de 6 de Toledo de 7 de marzo de 2017, en el Auto de la AP de Castellón (Secc. 3.ª) de 11 de diciembre de 2017 y con nuevos argumentos, en el Auto de la AP de Valencia (Secc. 9.ª) de 26 de junio de 2017 donde se sostiene que "esta interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que logra la íntegra satisfacción del derecho del ejecutante y que evita un gran perjuicio para el deudor pues seguiría pendiente una parte de deuda que el acreedor podría seguir reclamándole en el procedimiento correspondiente, no comporta, en modo alguno, imponer –pues la ley no lo ha querido así– una dación de la finca en pago de la deuda reclamada cuando el importe de ésta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquélla, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene, o de no hacerlo en caso contrario". No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación negativa cabe (...) San Javier, a 20 de febrero de 2019 El Registrador. Fdo: José-Luis Alfonso Salar.» III Contra la anterior nota de calificación, don F. A. C. R., en nombre y representación de la mercantil «C.E.F. Almacén de Material Eléctrico, S.A.», interpuso recurso el día 21 de marzo de 2019 mediante escrito en los siguientes términos: «(...) Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en nombre y representación de la mercantil adjudicataria y al amparo de lo dispuesto en los arts. 324, s.s. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes Hechos Primero.–Por el titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de San Javier, se emite calificación negativa de fecha 20 de febrero de 2019, en relación a la inscripción del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación expedidos por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción n.º 7 de San Javier en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 51/2011, seguido a instancia mi representada contra D. A. C. A., por los que se adjudica la finca registral 30.357 de San Pedro del Pinatar a favor de C.E.F. Almacén Material Eléctrico, S.A., y se ordena cancelar la anotación de embargo preventivo letra "B", prorrogada por segunda vez con la letra "F", y las cargas e inscripción posteriores, incluso aquellas posteriores a la certificación de cargas. Segundo.–Por el Sr. Registrador se aduce como causa que imposibilita la inscripción la siguiente: "La mencionada finca de 30.357 de Pinatar, se adjudica por la totalidad de las cantidades reclamadas, esto es, por el precio de 5.097,49 €, sin embargo, dicha cantidad resulta inferior al 50% de su valor de tasación, que fue de 12.350 €, no

pudiendo adjudicarse la repetida finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta." Funda su calificación negativa en lo resuelto por la DGRN en diversas resoluciones (20/4/2018; 23/3/2018; 6/9/2018) que transcribe parcialmente, así como en varias resoluciones judiciales (AAP de Toledo, de 7/3/ 2017; AAP de Castellón, de 11/12/2017; AAP de Valencia, de 26/6/2017). Tercero.–Con carácter previo a enunciar las causas en las que su funda este recurso gubernativo, conviene dejar constancia de que, como se ha señalado más arriba, el referido decreto de adjudicación se en un proceso de ejecución de títulos judiciales ordinario y no –como se reseña en la nota de calificación que se recurre– en un proceso de ejecución hipotecaria. La citada ejecución de títulos judiciales tuvo su origen en un proceso cambiario (autos 141/2011 del meritado Juzgado de San Javier) en el seno del cual, obviamente, el demandado fue notificado de la demanda interpuesta por mi representada, del embargo preventivo acordado sobre la finca registral n.º 30.357 de San Pedro del Pinatar, del despacho de ejecución contra su patrimonio y, ya dentro del proceso de ejecución antedicho, del anuncio en subasta pública del citado bien inmueble, de la correspondiente tasación de costas y liquidación de intereses practicada por el Ldo. de la Administración de Justicia y, finalmente, del decreto de adjudicación que nos ocupa. Mi representada es una empresa dedicada a la comercialización de materiales y componentes utilizados en el sector de las instalaciones eléctricas, la deuda reclamada judicialmente al Sr. C. lo fue por el impago de una o varias facturas y el bien inmueble adjudicado a CEF Almacén Material Eléctrico, S.A. mediante el correspondiente decreto es una plaza de garaje. Por lo tanto, en rigor, no pueden ser tomadas en consideración para la resolución de este recurso, ni la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional sobre la ejecución hipotecaria que se transcribe en la nota de calificación impugnada, ni las disposiciones de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social ni, por ende, cualesquiera resoluciones de la DGRN que se funden de modo esencial en dicha doctrina y/o en la referida Ley. A mayor abundamiento y por los mismos motivos, el dicente tampoco entiende procedente la invocación al art. 3 de nuestro Código Civil (al margen de que, aunque estuviésemos ante una genuina ejecución hipotecaria, y en base a los argumentos técnicos que se desarrollan más abajo, resultaría más que dudosa esa procedencia). Cuarto.–Causas en las que se funda el presente recurso. 1.ª El Registrador ha excedido los límites que legal y reglamentariamente se hallan previstos para la calificación de los documentos judiciales. Conforme a lo dispuesto en el art. 18 de la Ley Hipotecaria (...) Por su parte, el art. 100 del Reglamento Hipotecario, establece que (...) En consecuencia, a la vista de ambos preceptos, resulta meridiano que entre las facultades del Registrador no se encuentra la de verificar la validez de los actos dispositivos acordados en resoluciones judiciales, pues, en primer lugar, el referido artículo 18 LH restringe la calificación a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. A mayor abundamiento, aunque un decreto de adjudicación no constituye un "documento expedido por la autoridad judicial", si cuando estamos ante una resolución administrativa el Registrador no puede ampliar el alcance de su calificación (art. 99 RH) a la ejecutividad y la presunción de validez y eficacia de la que legalmente gozan los actos administrativos, no puede ofrecer dudas lo inaceptable de que el alcance de su calificación de una resolución o documento judicial –expedido en el seno de un procedimiento judicial por quien legalmente tiene atribuida esa competencia y bajo la tutela directa del órgano jurisdiccional que conoce de la ejecución–, sea superior al que tendría la calificación registral de un documento administrativo. En su sentencia de 21 de noviembre de 2017 (STS, Pleno Sala 1.ª, resolución a la que se alude en la nota de calificación impugnada y que aquí también se reproduce), nuestro Tribunal Supremo, tras fijar tajantemente que "la función calificadora no le permite revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia", establece la posibilidad de que el Registrador "pueda comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal". En esta sentencia, el Alto Tribunal, conociendo de la venta a tercero de una unidad productiva aprobada judicialmente en el seno de un concurso de acreedores, considera procedente la calificación negativa emitida por el Registrador (y ratificada por la DGRN) por no constar en el mandamiento de cancelación que se hubiesen respetado los requisitos previstos en el art. 155.4 en relación al acreedor hipotecario afectado por la venta directa de uno de los bienes inmuebles integrados en dicha unidad productiva: "... respecto de la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC. en relación a los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado". Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta..." Asimismo, no puede desconocerse la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª, de 16 de abril de 2013 –que se transcribe más abajo en lo que aquí interesa–, la cual, tras recoger el criterio de la DGRN (entre otras, resolución de 3 de marzo de 2011) en relación a la obligación del Registrador de calificar determinados extremos de las resoluciones judiciales (concretamente, examinar si se ha notificado del procedimiento a quienes el Registro concede algún derecho que pueda verse afectado por la sentencia), matiza aquél y refiere que "tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito jurisdiccional", añadiendo que, en todo caso, resulta inaceptable que en los supuestos de ejecución judicial "la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación– se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional". Por lo tanto, y en base a la doctrina jurisprudencial expuesta, la calificación registral relativa a los derechos de titulares de asientos que pudieran resultar afectados por la resolución judicial de que se trate, juega para garantizar el tracto sucesivo y responder a la necesidad de evitar situaciones de indefensión cuando el afectado por el acto inscribible no haya sido parte en el correspondiente procedimiento ni haya tenido posibilidad de intervención en el mismo. En consecuencia, resulta difícilmente aceptable que, como en el caso que nos ocupa, el Registrador, a través de su potestad calificadora, pueda velar por los derechos de quienes, como demandados de ejecución, han sido parte en el correspondiente procedimiento y, en consecuencia, han tenido la oportunidad de hacer una tutela efectiva de sus intereses legítimos, habiéndose cumplido por el tribunal de modo escrupuloso con las exigencias de la necesaria contradicción procesal excluyente de la indefensión. Por lo que tal actuación quedaría en todo caso fuera del ámbito propio del Registrador de la Propiedad. 2.ª En particular, el Registrador no es competente para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un decreto de adjudicación. El Registrador de la Propiedad no es competente para revisar la conformidad a Derecho del decreto de adjudicación

presentado a inscripción. No puede ofrecer dudas que esta potestad se atribuye por ley de modo exclusivo a los juzgados y tribunales competentes para conocer de los recursos (que obviamente pueden formular cualesquiera titulares de derechos que puedan verse afectados por una posible vulneración de normas o interpretación errónea en la que pueda incurrir el Ldo. de la Administración de Justicia) que contra dicho decreto sean admisibles en el ámbito de un procedimiento judicial de ejecución, resultando irrelevante a estos efectos que el Ldo. de la Administración de Justicia carezca de potestad jurisdiccional. Por lo tanto, dicha competencia en ningún caso puede ser atribuida al Registrador de la Propiedad y, por ende, tampoco a la DGRN o al Juzgado que pueda conocer de la impugnación de la calificación emitida. Como apunta la Sentencia de la A.P. de las Palmas, de 30 de octubre de 2018, que se reproduce en los fundamentos de derecho de este recurso gubernativo, "ello comporta que, incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace la DGRN respecto a cuál ha de ser el precio mínimo de adjudicación al acreedor en la subasta de una vivienda habitual (...) no podría esta Sala –como no podía el Juzgado, ni la DGRN, ni el Registrador– variar el Decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la oportunidad de hacerlo), se hayan cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio Registro para la inscripción". Conclusiones que, no podría ser de otro modo, comparte la A.P. de Córdoba en su sentencia de fecha 25 de Octubre de 2018, igualmente reproducida más abajo: "el hecho es que se trata con la calificación negativa emitida de proteger al titular de vivienda –de evitar su indefensión– pues va a perder la vivienda a fin de que obtenga una mayor rebaja de su deuda o la extinción más allá de lo que el citado precepto dispone, el 50% del tipo de tasación, que será el 60%, caso de vivienda. Pero lo cierto es que está protegiendo a una persona que es parte en ese procedimiento y es él quien tiene la defensa de sus derechos, faltando el presupuesto de la actuación del Registrador de la Propiedad para evitar situaciones de indefensión: aquí no se trata de titular de asiento posterior que resulte afectado por la ejecución, es el propio titular del bien como hipotecante no deudor, y, muchas veces, reuniendo las dos cualidades. Así, dice esa resolución (DGRN, de 23/3/2018) que 'esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal'. Aquí se está protegiendo, no a terceros titulares de asientos posteriores, sino a quien precisamente por ser parte tiene la posibilidad de defenderse, y para ello lo que hace es entrar en el fondo de la resolución, pues el estimar si procede la adjudicación en tales o cuales términos no es otra cosa que una decisión sobre el fondo que sólo al Tribunal compete (aquí en un sentido amplio, integrando al Ldo. de la Administración de Justicia, competente para estas actuaciones), estando sometida a los recursos correspondientes, de forma que si bien gana firmeza por no ser recurrida, o si se confirma tras los oportunos recursos, se le está dando una segunda oportunidad a los intereses concretos del afectado por la adjudicación, y contrariando una resolución revestida de la autoridad de la cosa Juzgada" (...). Por lo tanto, y concluyendo, ni el ejecutado está en una situación de indefensión tutelable por el Registrador de la Propiedad, cuidando de ello el Tribunal, ni cabe entrar en revisar el fondo de la decisión judicial de cuya inscripción se trata". Pues bien, el supuesto de hecho que nos ocupa es idéntico al que examina la precitada sentencia de la A.P. de Córdoba: la calificación del Registrador responde no un obstáculo que surja del Registro de la Propiedad, sino a una comprobación de lo que aquél entiende como la interpretación adecuada y/o correcta de las normas aplicadas por el Juzgado, labor que, evidentemente, no corresponde al Registrador de la Propiedad. Es por ello que, como no podría ser de otro modo, las resoluciones judiciales que se citan en el escrito de calificación que se recurre (AAP de Toledo, de 7/3/2017; AAP de Castellón, de 11/12/2017; AAP de Valencia, de 26 de junio de 2017), tienen su origen en los recursos planteados por los ejecutados ante los Juzgados que conocieron de esos procesos de ejecución, impugnando los correspondientes decretos de adjudicación o de cesión de la adjudicación a tercero. En ninguna de dichas resoluciones se conoce de la impugnación judicial de una nota de calificación negativa y/o de una resolución desestimatoria emitida por la DGRN. 3.ª El Registrador realiza una interpretación desajustada a Derecho del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como se ha referido más arriba, el Sr. Registrador funda su calificación en diversas resoluciones de la DGRN y varias resoluciones judiciales que, en los supuestos de subastas sin postores, vienen a entender aplicables los límites previstos en el art. 670.4 de la LEC, y no los establecidos en el art. 671 de nuestra Ley Rituaria, que es el precepto que regula específicamente dichos supuestos. Basan dicha conclusión en criterios de equidad e interpretación conjunta y teleológica de los distintos preceptos de la LEC sobre subastas de bienes muebles e inmuebles (en particular, los ya referidos y el art. 651 del mismo Cuerpo Legal). Ciertamente, la cuestión no es pacífica y ha generado controversia en el ámbito de la jurisprudencia menor. Pues bien, a partir de lo concluido al respecto por numerosas Audiencias Provinciales (A.P. de Almería, sección 1.ª, auto de 15 de febrero de 2017, A.P. de Córdoba, sección 1.ª, auto de 20 de noviembre de 2013 y sentencia de 25 de octubre de 2018; A.P. de La Rioja, sección 1ª, auto de 13 de abril de 2018; A.P. de Málaga, sección 5.ª, auto de 21 de abril de 2016; A.P. de Cádiz, sección 8.ª, auto de 15 de diciembre de 2015; o A.P. de Barcelona, sección 14.ª, auto de 15 de diciembre de 2015), esta recurrente entiende que la interpretación literal del referido artículo 671 de la LEC es la más ajustada a Derecho y que el legislador, al redactar dicho precepto, ha querido expresamente permitir que la adjudicación de inmuebles se haga por menos del 50% del valor de tasación, siempre que cubra la cantidad que se deba por todos los conceptos. Y en base a ello hacemos nuestros los argumentos y razonamientos jurídicos acogidos en las mentadas resoluciones judiciales. Fundamentos de Derecho I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la DGRN, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes. II. Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de representante legal de la mercantil adjudicataria del bien inmueble que nos ocupa (art. 325 a de la Ley Hipotecaria). III. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efecto de notificaciones el domicilio de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento de este escrito. IV. Los arts. 9 y 10 de la Constitución Española. En particular, el apartado tercero del referido artículo 9: "la Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad". Asimismo el art. 118 de nuestra Carta Magna: "es obligado cumplirlas sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto". Los arts. 18 y 100 de la Ley Hipotecaria. Igualmente, los arts. 99 y 100 del Reglamento Hipotecario. El artículo 671 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil. V. Doctrina jurisprudencial y de la DGRN. 1.º Ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad e incompetencia del mismo para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación. "Tercero.-Resolución de los recursos. 4. (...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoradora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos Judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero si comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal" (STS, Sala 1.ª, Pleno, de 21/11/2017; EDJ 2017/243504)". "Séptimo. (...) La doctrina registral establecida en la Resolución citada (DGRN, de 1 de marzo de 2013) es la siguiente: '4. Como ya dijera la DGRN en su Resolución de 7 de noviembre de 2002 (y en las posteriores de 2 de junio de 2006, 16 de julio de 2010 y 3 de marzo de 2011), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los Registradores de la Propiedad la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con el objeto de evitar su indefensión, proscrita por el art. 24 de la Constitución Española y su corolario registral del art. 20 de la Ley Hipotecaria (...) Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será, pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero, lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional (STS, Sala 3.ª, de 16 de abril de 2013; EDJ 2013/68013)". "Tercero.-(...) Pues bien, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria regula la calificación registral y, respecto a los documentos de 'toda clase' sólo alcanza la calificación a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos y a la capacidad de los otorgantes. La posibilidad de calificar los Decretos de aprobación del remate por el Registrador no alcanza a la validez del acto dispositivo aprobado (ya que el art. 18 de la Ley Hipotecaria limita la calificación a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y los asientos del Registro). Y ello porque tradicionalmente la potestad calificadoradora del Registrador sobre los documentos que aprueban actos de transmisión del dominio en subastas administrativas y judiciales (no sólo las judiciales, en consecuencia) se desarrolla y concreta por el Reglamento Hipotecario. El artículo 99 del Reglamento Hipotecario regula el alcance –limitado– de la calificación de documentos administrativos, y el artículo 100 del Reglamento Hipotecario el también limitado de la calificación de documentos judiciales. Disponen estos preceptos que: Artículo 99 (...). Artículo 100 (...). La similitud de ambos preceptos es evidente, y si bien ha entendido la jurisprudencia que goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo respecto del judicial y, en particular, si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, ello no le permite ampliar el alcance de sus calificación ya que dada la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el titular registral y a los obstáculos que surjan del propio Registro, todo lo anterior con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista la por Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. Entre otras, así lo ha declarado la propia DGRN en su resolución de 25 de abril de 2018. Pues bien, incluso si se admitiera que habiéndose redactado el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando aún se reservaba a los Juzgados o Tribunales la competencia para el dictado del auto de aprobación del remate y adjudicación y se concluyera que los Decretos dictados por los Secretarios Judiciales (actualmente Letrados de la Administración de Justicia) no son 'expedidos por la autoridad judicial' en sentido estricto –por estar reservado el ejercicio de la potestad jurisdiccional a Juzgados y Tribunales conforme a lo dispuesto en el art 117 de la CE–, resultaría indudable que lo que no podría aceptarse en ningún caso es que el alcance de la calificación registral del documento expedido por el Letrado de la Administración de Justicia (en el seno de un procedimiento judicial seguido ante el Juzgado y bajo la tutela directa del órgano jurisdiccional que conoce de la ejecución, no se olvide) sea superior al que tendría la calificación registral del documento administrativo. Más aún cuando es al menos discutible el que pueda considerarse el Decreto del Secretario Judicial un documento no judicial sino (que es dictado por la Administración en el ejercicio de sus potestades de autotutela de sus intereses, lo que no sucede en relación con el documento expedido por el Letrado de la Administración de Justicia) desde que ya por ley 13/1/2009 de 3 de noviembre y posteriormente por ley 19/1/2015 de 13 de julio se modificó la redacción de los artículos 673 y 674 de la LEC que disponen que: "Artículo 673. Inscripción de la adquisición: título (...). "Artículo 674. Cancelación de cargas (...). 2.º

Incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación. "Cuarto... La competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto (y eventualmente su confirmación por el Juzgado) sean admisibles en el seno del procedimiento judicial de ejecución. Resulta irrelevante a estos efectos que el Secretario o LAJ carezca, como carece, de potestad jurisdiccional. Es desde esta perspectiva desde la que ha de examinarse el recurso interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia que conoció de la impugnación en juicio verbal de la calificación registral confirmada por la Dirección General de los Registros y el Notariado, partiendo, como se ha expuesto, de que la competencia para el dictado del decreto, aprobación del remate y adjudicación corresponde al Ldo. de la Administración de Justicia y de que la competencia para revisar su conformidad a Derecho (que obviamente puede instar cualquier titular de derechos que puedan verse afectados por una posible vulneración de normas o interpretación errónea en que pueda incurrir el LAJ) se atribuye por la ley al Juzgado que tramita el procedimiento –o la Audiencia Provincial al recurrir en apelación la resolución judicial dictada por el Juzgado que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria, que pueda confirmar la resolución del LAJ–. No al Registrador de la Propiedad y, en consecuencia, tampoco a la DGRN ni al Juzgado que pueda conocer de la revisión de la calificación registral emitida. Ello comporta que, incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace la DGRN respecto a cuál ha de ser el precio mínimo de adjudicación al acreedor en la subasta de una vivienda habitual (doctrina sostenida también por cierto por varias Audiencias Provinciales al conocer no de recursos contra las sentencias dictadas en juicios verbales de revisión de la calificación sino de recursos contra los Decretos de aprobación del remate y adjudicación confirmados o no por el Juzgado que conoce del proceso de ejecución), no podría esta Sala –como no podía el Juzgado, ni la DGRN, ni el Registrador– variar el Decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la posibilidad de hacerlo), se hayan cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio Registro para la inscripción. Que es lo que sucede en el presente caso, en el que la calificación negativa se funda en una pretendida infracción de las normas materiales reguladoras del precio mínimo de remate por interpretación errónea de los artículos 670 y 671 de la LEC en el supuesto de adjudicación al acreedor en subasta declarada desierta de una vivienda habitual subastada por el 60% del valor de tasación en el caso de que lo debido por todos los conceptos sea superior al 60% del valor de tasación e inferior al 70%. Ya pueda resultar perjudicado por esa interpretación el titular de la vivienda habitual subastada (lo sea el deudor o el hipotecante no deudor), ya lo puedan resultar titulares de otros derechos Inscritos sobre ese inmueble (lo que resulta cuando menos difícil puesto que la interpretación defendida por la DGRN comportaría que el precio de adjudicación lo sería la deuda por todos los conceptos, superior al 60% pero inferior al 70% –sin que quedara por tanto deuda pendiente de cobro pero tampoco existiera sobrante del remate sobre el que pudieran tener derecho terceros titulares de derechos inscritos en el Registro–), habrán de serlos interesados los que se personen en el procedimiento de ejecución que se sigue ante el Juzgado impugnen el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por los trámites legalmente previstos en el seno de ese mismo procedimiento. El registrador podría objetar la inscripción (como podría haberlo hecho también en el caso de que se tratara de un auto de aprobación del remate y adjudicación emitido por la autoridad judicial y no un decreto) si no resultare del título que se haya oído a los titulares de derechos inscritos en el procedimiento conforme a lo establecido en la ley (procesal y/o hipotecaria). Pero no es lo que ha hecho en este procedimiento en el que no objeta que se pueda ocasionar indefensión alguna a los titulares de derechos sobre la vivienda subastada, en cuanto consta en el auto de 30 de septiembre de 2015 –folio 179 de las actuaciones– que el 2 de agosto de 2013 fue practicado el requerimiento de pago en el domicilio pactado al/los ejecutado/s, conforme a los arts. 662, 683 y 686 de la LEC y que efectuado el requerimiento judicial el deudor dejó transcurrir el término legal sin acreditar el pago de la deuda y sin que se tramitara incidente de oposición. En suma, el propietario de la vivienda subastada tuvo conocimiento del seguimiento del procedimiento y pudiendo hacerlo no se personó en el mismo ni formuló oposición a la ejecución ni recurrió el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por el 60% del precio de subasta, precio inferior al 70% pero también al de la deuda por todos los conceptos, y el único motivo aducido para la calificación negativa por el Registrador es su discrepancia con la interpretación que de los artículos 670 y 671 de la LEC hizo el LAJ respecto a si el precio de adjudicación mínimo habría de ser o no la deuda por todos los conceptos cuando ésta tiene un valor inferior al 70% del precio de subasta y superior al 60% de dicho precio de subasta, excediendo así claramente los límites de la potestad calificadora establecidos no sólo por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario sino incluso si se entendiere que 'documento expedido por la autoridad judicial 'lo es tan sólo el expedido por el titular de la potestad jurisdiccional, los límites que para calificar documentos administrativos establece el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.' (S.A.P. de Las Palmas, de 30 de octubre de 2018; EDJ 2018/650972; IdCendj: 35016370042018100406). "Segundo–.Por cuestiones lógicas nos hemos de referir en primer lugar a este tema pues lo que se plantea con carácter inicial a propósito de la interpretación del art. 671, ha de tener como presupuesto que, una vez que también se discute el ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad conforme al art. 100 del Reglamento Hipotecario, pueda entrar a considerar improcedente la adjudicación acordada, procediendo a la interpretación de dicho precepto. (...) Efectivamente, el art. 100 del Reglamento Hipotecario establece que la calificación del registrador se limitará a verificar la competencia del juzgado o tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan en el Registro de la Propiedad. El Tribunal Supremo en sentencia de 21/11/2017, recurso 1209/2015, vino a decir que 'la función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal' La propia Dirección General de Registros y del Notariado (entre otras, su resolución de 31/5/2015), tras recordarla obligación de todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los registradores, de cumplir las resoluciones judiciales, añade que puede calificar ciertos extremos 'entre los cuales no está el fondo de la resolución – remitiéndose a la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo, Sala I, de 21/11/2017– pero si los obstáculos que surjan del Registro y «entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial', aunque también matiza este ámbito de actuación (citando al efecto su resolución de 8/10/2013 y la sentencia del Tribunal Supremo, Sala III, de 16/4/2013) diciendo que 'tratándose de supuestos en los que la inscripción registral

viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de comprender, necesariamente, el ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido o no la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como el en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional'. Así en esa concreta resolución se acepta que el obstáculo registral –no intervención de titulares posteriores de inscripciones de hipoteca que no habían intervenido en el procedimiento judicial que dispone su cancelación –se encuentra saldada con el traslado conferido a los mismos en el expediente judicial, sin que nada alegaran sobre lo allí acordado. En esa misma línea la Resolución de 14.3.2018, vino a entender que el no haberse demandado al tercer poseedor posterior a la inscripción de la hipoteca, no era obstáculo para inscribir finalmente la adjudicación acordada pues 'ha tenido posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución' excluyendo una situación de indefensión. Por lo tanto, la calificación registral relativa a los derechos de los titulares de asientos que pudieran resultar afectados por resolución judicial de que se trate, juega para garantizar el tracto sucesivo y responder a la necesidad de evitar situaciones de indefensión cuando "el afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido al menos legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento" (RDGRN de 19.6.2018 con remisión a la de 9.7.2013). En este sentido, la sentencia del Tribunal Supremo de 30/11/2011, recurso 1114/2004, niega la posible indefensión que justificaría una calificación negativa cuando el titular registral ha intervenido en el procedimiento. (...) Por lo tanto, aquí se puede decir que si con la calificación se trata de proteger al titular de la vivienda afectada por el decreto de adjudicación, éste ha sido parte y es él, no el registrador de la propiedad, quien debe defenderse, y es el Tribunal el que ha de velar por que no sufra indefensión, pues la función del Registrador no es otra que la de defender al titular de asientos que no ha intervenido en el procedimiento o no ha tenido posibilidad de hacerlo, pero cuando se da esa intervención o posibilidad, se trata de actuación que queda fuera del ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad (...). El hecho es que se trata con la calificación negativa emitida de proteger al titular de la vivienda –de evitar su indefensión– pues va a perder la vivienda a fin de que obtenga una mayor rebaja de su deuda o la extinción más allá de lo que el citado precepto dispone, el 50% del tipo de tasación, que será el 60%, caso de vivienda. Pero lo cierto es que se está protegiendo a una persona que es parte en ese procedimiento y es él, quien tiene la defensa de sus derechos, faltando el presupuesto de la actuación del Registrador de la Propiedad para evitar situaciones de indefensión, aquí no se trata de titular de asiento posterior que resulte afectado por la ejecución, es el propio titular del bien como hipotecante no deudor, y, muchas veces, reuniendo las dos cualidades. Así dice esa resolución (RDGRN de 23/3/2018) que 'esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal'. Aquí se está protegiendo, no a terceros titulares de asientos posteriores, sino a quien precisamente por ser parte tiene posibilidades de defenderse, y para ello lo que hace es entrar en el fondo de la resolución, pues el estimar si procede la adjudicación en tales o cuales términos no es otra cosa que una decisión sobre el fondo que sólo al Tribunal compete (aquí en un sentido amplio, integrando al Ldo. de la Administración de Justicia, competente para estas actuaciones) estando sometida a los recursos correspondientes, de forma que si bien gana firmeza por no ser recurrida, o si se confirma tras los oportunos recursos, se le está dando una segunda oportunidad a los intereses concretos del afectado por la adjudicación, y contrariando una resolución revestida de la autoridad de la cosa juzgada. Lo que aquí se da no es un obstáculo que surja del Registro de la Propiedad, sino una comprobación de la adecuada interpretación de las normas aplicadas por el Tribunal, labor que, a juicio de esta Sala, no corresponde al Registrador de la Propiedad. Por lo tanto, y concluyendo, ni el ejecutado está en una situación de indefensión tutelable por el Registrador de la Propiedad, cuidando ya de ello el Tribunal, ni cabe entrar en revisar el fondo de la decisión judicial de cuya inscripción se trata." (S.A.P. de Córdoba, n.º 657/18, de 25/10/2018 (VLEX-759208797).

3.º De la correcta interpretación y/o aplicación del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. "Cuarto.–(...) Hay que partir de que el artículo 691.4 Ley de Enjuiciamiento Civil remite a la subasta de bienes inmuebles, lo que nos remite al artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trata en suma de interpretar este artículo 671.1 Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de subasta sin postores. 2. Lo primero que debemos decir es que la regulación que contempla el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil es omnicompreensiva, esto es, el precepto regula con minuciosidad y vocación de exclusividad y plenitud el supuesto de que no haya postores en la subasta en sede de una ejecución de bienes inmuebles. No hay en su regulación ninguna laguna que deba ser colmada acudiendo a una improcedente aplicación analógica de normas. Por lo tanto, no precisa en absoluto ser completado por el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula el supuesto de la ausencia de postores en la ejecución de bienes muebles. Huelga decir que estamos ante una ejecución hipotecaria. El artículo 691.4 establece claramente que la subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para la subasta de bienes inmuebles. Es patente pues la voluntad del legislador de excluir las reglas de la subasta de bienes muebles en sede de ejecución hipotecaria, puesto que establece que deben aplicarse las reglas de las subastas de bienes inmuebles aunque el bien hipotecado sea un bien mueble. La subasta de bienes inmuebles está regulada por el artículo 671 y es el único que debemos aplicar. No estamos ante una ejecución de bienes muebles, y por lo tanto, no se puede aplicar el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de sostener una interpretación del artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil contraria a su literalidad 3. Centrándonos por lo tanto en el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su redacción deriva de la Ley 1/13 de 14 de mayo. Observamos que en él se distinguen dos supuestos: (i) por un lado si se trata de vivienda habitual; (ii) por otro, si es una subasta de inmueble que no es vivienda habitual. (...) (ii) El caso de que el bien inmueble no sea vivienda habitual, la solución es distinta Es mucho menos tuitiva. Ello es lógico, pues en estos [sic] caso no juega el principio inspirador de la Ley 1/2013, de 14 de

mayo, principalmente proyectado a la protección de los deudores cuando la ejecución se proyectase sobre vivienda habitual. En este caso de subasta sin postores en caso de inmuebles que no son vivienda habitual, el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción aplicable (que es la otorgada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, aplicable en virtud de lo prevenido en la D.T.4.^a), establecía que si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien, y si no se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor puede entonces pedir la adjudicación del bien «por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos." Adelantamos ya que la conjunción disyuntiva "o" (...), a nuestro juicio deja bien claro en el precepto que el Legislador, en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en caso de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas: a) pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o bien b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. La decisión de optar por una u otra es del ejecutante. El Juzgado no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor. Y ya hemos dicho que el acreedor BBVA habla optado claramente por la segunda de estas dos alternativas. 4. A este respecto, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 21 de mayo de 2015 (ROJ: AAP B 726/2015 – ECLI:ES:APB:2015:726A) razona (...) Por su parte, resulta muy claro el Auto de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5.^a de 21 de abril de 2016, (ROJ: AAP MA 81/2016 – ECLI:ES:APMA:2016:81A), cuando refiriéndose al artículo 671 de la precitada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en caso de inmueble que no sea vivienda habitual razona que (...) Por su parte, el Auto de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 8.^a, del 15 de diciembre de 2015 (ROJ: AAP CA 200/2015 – ECLI:ES:APCA:2015:200A) razona lo siguiente: (...) En igual línea, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 12 de febrero de 2015 (ROJ: AAP B 221/2015 – ECLI:ES:APB:2015:221A) establece: (...) Los argumentos de todas estas resoluciones los hacemos nuestros". (A.A.P. de La Rioja, de 13 de abril de 2018, sección 1.^a; EDJ 2018/529920): (...) S.A.P. de Córdoba, de 25 de Octubre de 2018, más arriba referida). Finalmente, la reciente Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, n.º 211/2018, de 4 de enero de 2019, que además de transcribir en sus fundamentos de derecho buena parte de la anterior sentencia de la A.P. de La Rioja por considerarla particularmente significativa, efectúa las siguientes consideraciones: (...)» IV Mediante escrito, de fecha 26 de marzo de 2019, el registrador mantuvo su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que con fecha 21 de marzo de 2019, y a los efectos prevenidos en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria se notificó, «con acuse de recibo, al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 [sic] de los de San Javier la interposición del recurso, a los efectos de que realice las alegaciones que estime oportunas», y que no se habían recibido alegaciones por parte del organismo autorizante. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, Adelantamos ya que la conjunción disyuntiva "o" (...), a nuestro juicio deja bien claro en el precepto que el Legislador, en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en caso de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas: a) pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o bien b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. La decisión de optar por una u otra es del ejecutante. El Juzgado no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor. Y ya hemos dicho que el acreedor BBVA habla optado claramente por la segunda de estas dos alternativas. 4. A este respecto, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 21 de mayo de 2015 (ROJ: AAP B 726/2015 – ECLI:ES:APB:2015:726A) razona (...) Por su parte, resulta muy claro el Auto de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5.^a de 21 de abril de 2016, (ROJ: AAP MA 81/2016 – ECLI:ES:APMA:2016:81A), cuando refiriéndose al artículo 671 de la precitada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en caso de inmueble que no sea vivienda habitual razona que (...) Por su parte, el Auto de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 8.^a, del 15 de diciembre de 2015 (ROJ: AAP CA 200/2015 – ECLI:ES:APCA:2015:200A) razona lo siguiente: (...) En igual línea, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 12 de febrero de 2015 (ROJ: AAP B 221/2015 – ECLI:ES:APB:2015:221A) establece: (...) Los argumentos de todas estas resoluciones los hacemos nuestros". (A.A.P. de La Rioja, de 13 de abril de 2018, sección 1.^a; EDJ 2018/529920): (...) S.A.P. de Córdoba, de 25 de Octubre de 2018, más arriba referida). Finalmente, la reciente Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, n.º 211/2018, de 4 de enero de 2019, que además de transcribir en sus fundamentos de derecho buena parte de la anterior sentencia de la A.P. de La Rioja por considerarla particularmente significativa, efectúa las siguientes consideraciones: (...)» IV Mediante escrito, de fecha 26 de marzo de 2019, el registrador mantuvo su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que con fecha 21 de marzo de 2019, y a los efectos prevenidos en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria se notificó, «con acuse de recibo, al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 [sic] de los de San Javier la interposición del recurso, a los efectos de que realice las alegaciones que estime oportunas», y que no se habían recibido alegaciones por parte del organismo autorizante. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, Adelantamos ya que la conjunción disyuntiva "o" (...), a nuestro juicio deja bien claro en el precepto que el Legislador, en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en caso de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas: a) pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o bien b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. La decisión de optar por una u otra es del ejecutante. El Juzgado no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor. Y ya hemos dicho que el acreedor BBVA habla optado claramente por la segunda de estas dos alternativas. 4. A este respecto, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 21 de mayo de 2015 (ROJ: AAP B 726/2015 – ECLI:ES:APB:2015:726A) razona (...) Por su parte, resulta muy claro el Auto de la Audiencia

Provincial de Málaga, Sección 5.ª de 21 de abril de 2016, (ROJ: AAP MA 81/2016 – ECLI:ES:APMA:2016:81A), cuando refiriéndose al artículo 671 de la precitada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en caso de inmueble que no sea vivienda habitual razona que (...) Por su parte, el Auto de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 8.ª, del 15 de diciembre de 2015 (ROJ: AAP CA 200/2015 – ECLI:ES:APCA:2015:200A) razona lo siguiente: (...) En igual línea, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 12 de febrero de 2015 (ROJ: AAP B 221/2015 – ECLI:ES:APB:2015:221A) establece: (...) Los argumentos de todas estas resoluciones los hacemos nuestros". (A.A.P. de La Rioja, de 13 de abril de 2018, sección 1.ª; EDJ 2018/529920): (...) S.A.P. de Córdoba, de 25 de Octubre de 2018, más arriba referida). Finalmente, la reciente Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Murcia, n.º 211/2018, de 4 de enero de 2019, que además de transcribir en sus fundamentos de derecho buena parte de la anterior sentencia de la A.P. de La Rioja por considerarla particularmente significativa, efectúa las siguientes consideraciones: (...)» IV Mediante escrito, de fecha 26 de marzo de 2019, el registrador mantuvo su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que con fecha 21 de marzo de 2019, y a los efectos prevenidos en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria se notificó, «con acuse de recibo, al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 [sic] de los de San Javier la interposición del recurso, a los efectos de que realice las alegaciones que estime oportunas», y que no se habían recibido alegaciones por parte del organismo autorizante. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018 y 22 de febrero (2.ª), 22 y 28 de marzo y 5 y 25 de abril de 2019. 1. El registrador rechaza la inscripción de un decreto de adjudicación de una finca, que no es vivienda, sino una plaza de garaje, por el defecto de que «se adjudica por la totalidad de las cantidades reclamadas, esto es, por el precio de 5.097,49 €, sin embargo, dicha cantidad resulta inferior al 50% de su valor de tasación, que fue de 12.350,00 euros, no pudiendo adjudicarse la repetida finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta». La entidad adjudicataria de dicha finca recurre alegando, en síntesis: a) que «el Registrador ha excedido los límites que legal y reglamentariamente se hallan previstos para la calificación de los documentos judiciales»; b) en particular, que «el Registrador no es competente para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un decreto de adjudicación», y c) que «el Registrador realiza una interpretación desajustada a Derecho del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil» porque «esta recurrente entiende que la interpretación literal del referido artículo 671 de la LEC es la más ajustada a Derecho y que el legislador, al redactar dicho precepto, ha querido expresamente permitir que la adjudicación de inmuebles se haga por menos del 50% del valor de tasación, siempre que cubra la cantidad que se deba por todos los conceptos». 2. Entrando en el fondo de la cuestión planteada, hay que señalar que el caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en varias de las Resoluciones antes citadas y nuevamente reiterada en la más reciente de 25 de abril de 2019, y conforme a lo que en ellas se sostuvo habrá de resolverse el recurso. Respecto de la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquéllas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Además de la posibilidad de acudir al procedimiento general de apremio regulado en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 129.1 de la Ley Hipotecaria prevé: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Dicho procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el Título IV de dicha ley, pero con las especialidades que recoge su Capítulo V. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que «este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el art. 132 prevé (en la actualidad, artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrada en el art. 24.1 CE». Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías

fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia número 625/2017, de 21 de noviembre, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». 3. El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, aplicable al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, dispone: «Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien». En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra. El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta. Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurren a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70% del valor de subasta. Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura. El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente». Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo 4.1 del Código Civil). 4. Es cierto, como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas

jurídicas. Así lo confirma la Sentencia número 261/2015, de 13 de enero, de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «El enriquecimiento injusto no puede radicar única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50%, porque esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto». Pero hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley, conforme antes se ha expuesto. Si se respetan estos límites, no cabrá hablar de enriquecimiento injusto, salvo que, como la propia Sentencia de 13 de enero de 2015 señala, «tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante». 5. Conviene recordar cómo este Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta». Por último, debe resaltarse que, aunque Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria. 6. Alega el recurrente que no es de aplicación la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado ya que no constituye jurisprudencia. En este sentido hay que recordar que si bien las Resoluciones de la Dirección General no tienen alcance jurisprudencial, pues es cierto que la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil, sólo emana del Tribunal Supremo, sin embargo ello no impide la necesaria interpretación por este Centro Directivo de la normativa actualmente aplicable al objeto del recurso en tanto no haya un pronunciamiento con valor jurisprudencial concreto al respecto, teniendo en cuenta que la evolución legislativa es claramente favorable a la protección y defensa de los derechos e intereses del deudor hipotecario. De hecho, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro». 7. De lo razonado hasta ahora, resulta, a modo de resumen, que la doctrina más reciente y reiterada de este Centro Directivo sobre la cuestión planteada puede sintetizarse en la idea, ya expresada y que se transcribe ahora de nuevo, de que «hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4 de la misma ley». En el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas Resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto simple y llanamente el de que «no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta», omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente. Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 13 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

Resolución de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Hoyos, por la que se suspende la inscripción de un acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. En el recurso interpuesto por don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Hoyos, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de un acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Hechos I En acta autorizada ante don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, con fecha 27 de febrero de 2019, con el número 107 de protocolo, se concluyó el expediente de reanudación del tracto que había sido iniciado, ante el mismo notario, por otra acta de fecha 13 de diciembre de 2017, con el número 1.092 de protocolo, a requerimiento de don P. B. F., en relación con la finca registral número 1.731 del término de Santibáñez el Alto. II Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Hoyos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha 13 de marzo de 2.019, a las 09:45 h., se presenta en el Registro copia autorizada de escritura de acta de conclusión de expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido, autorizada por el Notario de Hoyos Don Carlos Arriola Garrote, con el número 107 de protocolo, y que causa el asiento 1354 del diario 62 Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.º El edicto publicado el 13-II-18 en el B.O.E. manifiesta que la persona que promueve el expediente y solicita la inscripción a

su favor es Don G. B. F., cuando en el título se dice que actúa en representación de su hermano, Don P. B. F., quién pretende inscribir el dominio a su nombre, solicitando aclaración al respecto. 2.º Igualmente, y en relación al mismo edicto, éste se dirige nominalmente a la última registral de dominio, Doña J. B. M., añadiendo "... o, en su caso a sus ignorados herederos y a cualesquiera otras personas interesadas". Sin embargo, no se acredita el fallecimiento del titular registral, ni tampoco la condición e identidad de sus herederos, a quienes se debería dirigir nominalmente el edicto, debiéndose manifestar, en caso contrario, que se procede a notificar el edicto de la forma realizada ante la imposibilidad de conocer las personas que son herederos del titular registral, o bien, que se ignora su paradero, razones que justifican la publicación del edicto como forma de notificación ante la imposibilidad de hacerlo de forma personal. 3.º No se determina en el expediente el contenido de las notificaciones realizadas, siendo ello calificable por el Registrador, para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 203.1.5 LH. 4.º De acuerdo con el art. 203.1.5 LH, el Notario debe citar, reglamentariamente, entre otros, a la persona de quien procede el bien o a sus causahabientes, si fuesen conocidos, sin que tal requisito se haya cumplido, pues de la documentación aportada resulta que el bien procede de Don P. B. F., fallecido, habiéndose notificado genéricamente a los herederos del mismo siendo insuficiente, pues no se acredita la notificación a don J. B. F., heredero de quién procede el bien, según resulta acreditado, siendo ello obligatorio: siendo insuficiente la notificación genérica a los herederos de [sic]. Arts. 18 LH, 98 RH, 208 LH, 203 LH y doctrina DGRN (por todas, R. 23-IV-2018). Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...). Hoyos, a 28 de marzo de 2019.-El Registrador Interino (firma ilegible). F/do. Alfonso López Villarroel.» III Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, interpuso recurso el día 3 de abril de 2019 mediante escrito con base en los siguientes fundamentos de Derecho: «Primer defecto: El edicto publicado en la fecha señalada en la nota de calificación (trece de febrero de dos mil dieciocho) es anterior a los dos que se incorporan en el expediente y que sí constan con los datos correctos del promotor. En el publicado en el BOE el catorce de enero de dos mil diecinueve figura como promotor Don P. B. F., al igual que en el publicado el seis de agosto de dos mil dieciocho. Don G. B. F. actuó como apoderado, si bien en el primero de los edictos aparece incorrectamente como promotor del expediente, siendo corregido en los dos edictos posteriores. Segundo defecto: La titular registral, Doña J. B. M., tenía inscrita la posesión con fecha de cuatro de noviembre de mil ochocientos setenta y nueve. Ello implica que, de nacer en la fecha de la inscripción, es decir, en el supuesto en que menos edad pudiera tener, hoy contaría 139 años, algo que excede de la expectativa de vida más longeva que pueda haber. Obviamente, desconociendo el dato acreditado documentalmente de su fallecimiento (Resolución de trece de julio de dos mil diecisiete, relativa a una [sic] auto judicial, inscrito sin dicho certificado, con doctrina que entiendo aplicable al caso presente) aunque sea fácil deducirlo por el tiempo transcurrido, no se conocen los de sus posibles herederos, de ahí que se recurra al edicto como medio de notificación, tal y como se deduce directa e inmediatamente del artículo 208.4 de la Ley Hipotecaria "sensu contrario". La imposibilidad de hallar el paradero de los ignorados herederos resulta de la propia documentación, amén del largo tiempo transcurrido desde la apertura de la sucesión. Por otra parte, en el caso presente, como reconoce el registrador, sí se ha citado a sus "ignorados herederos" como tales, esto es, con los datos de que se disponen en el expediente al efecto. Tercer defecto: La transcripción de todas las notificaciones que la ley exige o permite, dentro del marco de actuación del notario, además de innecesaria, haría el expediente muy gravoso para el cliente, que podría entender un abuso en la documentación de los hechos de que da fe el notario. No fundamenta este defecto específicamente el registrador en ningún precepto, fuera del artículo 18 de la Ley Hipotecaria (calificación registral), 98 de su reglamento (en cuanto a documentos notariales) y artículos 208 y 203 de la misma ley, donde no hallo la exigencia de reproducir en el acta la cédula de notificación. En el presente caso, bajo mi fe, en el punto segundo del acta de conclusión, se puede leer que "... constan practicadas todas las comunicaciones preceptivas, así como las diligencias llevadas a efecto en virtud de la legislación vigente, de lo que yo, el Notario, doy fe, juzgándolas suficientes, bajo mi responsabilidad, para formular la declaración que sigue". Cita el registrador "por todas" la resolución de veintitrés de abril de dos mil dieciocho, lo que parece referirse a la correspondiente al recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca, y no a la del recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pontearoa a inscribir una representación gráfica catastral y a rectificar la superficie de una finca, de igual fecha y BOE, pues esta última no entra en cuestiones relativas a la forma de practicar las notificaciones, siendo su objeto el enunciado por el fundamento de derecho 1: "Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de cabida de una finca por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, consistente en la reducción de la superficie inscrita, con base en la descripción catastral resultante de consultas descriptivas y gráficas de datos catastrales incorporadas al título 1". Ciñéndonos a aquella resolución, se insiste en la misma en la necesidad de practicar las resoluciones en la forma que prescriben los preceptos ahí citados. Concretamente, al comienzo de los fundamentos de derecho, se dice: "La registradora opone como defectos que impiden la inscripción, en primer lugar, que no consta la notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes, entendiendo por tales a los mencionados en los linderos de la descripción de la finca registral 4.252 objeto del expediente; en segundo lugar, que no consta la notificación a 1a persona de quien proceden los bienes, que es la mercantil "Proyectos Salsem, S.A." ya que remitida la notificación por el notario autorizante por correo certificado con acuse de recibo, ha sido devuelta la carta con la indicación de "ausente"; y, en tercer lugar, que, estando catastrada la finca a favor de la misma mercantil, no consta que se le haya notificado como titular catastral." Nada que fundamente el defecto tercero de esta calificación ahora recurrida. Cuarto defecto: Tanto Don J. B. F., como su hermano Don G. consintieron y sabían de la adquisición del bien por su hermano en el número precedente de protocolo, autorizado ante mí el mismo día, como reza el acta de requerimiento inmediatamente posterior, por lo que ambos tenían conocimiento de la titularidad del mismo, en favor de Don P., y así prestaron previamente su conformidad ante mí. Cualquier oposición supondría ir contra sus propios actos, después de asentir a la adquisición por su hermano, conociendo tanto la titularidad registral (por la nota simple incorporada al título de adición de herencia) como la descripción catastral del inmueble (igualmente se acompaña al mismo título certificación catastral descriptiva y gráfica), así como la titularidad civil inmediatamente previa, en la persona del padre y causante común, Don P. B. G. Todo ello, según resulta del título en virtud del cual se pretende la reanudación del tracto, que el registrador ha tenido a la vista para emitir la calificación. Por todo lo anterior, solicito se revoque la calificación y se inscriba el acta de conclusión del expediente de reanudación del tracto interrumpido.» IV El registrador emitió informe confirmando su calificación en cuanto a los defectos primero y tercero de la nota, rectificándola en cuanto a los restantes, y formó expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 38, 39, 40, 198, 203 y 208 de la

Ley Hipotecaria; 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de septiembre de 2009, 24 de julio de 2012, 20 de septiembre de 2013, 29 de abril y 28 de octubre de 2015, 23 de mayo de 2016, 19 de octubre y 7 de noviembre de 2017, 23 de abril, 29 de mayo, 12 de junio y 31 de julio de 2018 y 1 de febrero de 2019. 1. Se trata de dilucidar en este expediente si el acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido en relación con la finca 1.731 del término de Santibáñez el Alto, reúne los requisitos suficientes para su inscripción. En concreto, después de la rectificación del registrador en cuanto a dos de los defectos comprendidos en la nota de calificación, son dos los que deben ser objeto de este recurso, el primero de ellos hace referencia a que el edicto publicado en el seno del procedimiento con fecha 13 de febrero de 2018 en el «Boletín Oficial del Estado» manifiesta que la persona que promueve el expediente y solicita la inscripción a su favor es don G. B. F., cuando en el título se dice que actúa en representación de su hermano, don P. B. F., quién realmente es quien pretende inscribir el dominio a su nombre y el segundo, tercero en la nota de calificación, señala que no se determina en el expediente el contenido de las notificaciones realizadas, siendo ello calificable por el registrador, para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 203.1.5.^a de la Ley Hipotecaria. 2. Antes de entrar en el fondo del asunto, debemos recordar que tras la modificación operada en la legislación hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, el sistema de reanudación del tracto, contemplado como un caso de concordancia entre los pronunciamientos tabulares y la realidad extrarregistral, ya sea física o jurídica, no pierde el carácter sumamente extraordinario -como auténtica excepción a uno de los principios básicos de nuestro sistema- y así señala en su artículo 198 la Ley Hipotecaria lo siguiente: «La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. (...) La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, «ex novo», regula el procedimiento de reanudación del tracto. Se trata de un expediente de carácter exclusivamente notarial -tras la desjudicialización de ésta y otras materias de naturaleza de jurisdicción voluntaria, ya que en caso de oposición debe acudir al procedimiento judicial ordinario, que habilitaría para la rectificación del Registro vía artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria que permite la inscripción de un documento público excepcionando la norma de la necesaria consecución de titularidades y títulos formales, que establece con carácter general el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando se den determinadas circunstancias que hagan evidente la interrupción en la titulación auténtica y suficiente entre el promotor del mismo y el titular registral, existiendo una clara imposibilidad de obtención del o de los títulos ausentes. Es tradicional la doctrina de este Centro Directivo sobre el carácter excepcional del expediente de dominio como medio para lograr la reanudación del tracto, por una triple razón: a) porque tal inscripción puede lograrse sin obtener el consentimiento del titular registral ni haber entablado juicio declarativo contra él; b) porque a pesar de la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito se obtiene una declaración dominical en cuya gestación puede que no haya intervenido el favorecido por aquella presunción; y c) porque frente a la exigencia de acreditación fehaciente del título inscribible, el título que sirve de base a la declaración dominical puede ser un simple documento privado cuya suscripción por determinadas personas no queda suficientemente acreditada. Por todo ello la calificación registral del expediente ha de ser rigurosa, para evitar la vulneración de derechos de terceros (al permitirse una disminución en las formalidades) o la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias). 3. En relación con lo anterior, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos. Dispone al respecto el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, norma tercera, que «junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de éste, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos». Este apartado del citado artículo 208 de la Ley Hipotecaria, como ha señalado esta Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, debe ser interpretado conjuntamente con la regla segunda, norma cuarta, del mismo artículo, cuando dispone que «cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal». Armonizando adecuadamente ambas normas, debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada. En cuanto a la forma en que han de hacerse las notificaciones el citado artículo 203 dispone en el último párrafo de su regla quinta que el notario notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) de la misma regla y en la forma prevenida en esta Ley. Y dichos extremos son los siguientes: a) el nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación, y b) los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela. 4. Entrando en el supuesto de este expediente, la finca registral 1.731 aparece inscrita a favor de doña J. B. M. según su inscripción 1.^a de fecha 4 de noviembre de 1879 y la notificación a la citada titular registral o sus herederos se efectuó mediante edicto de fecha 13 de febrero de 2018. En dicho edicto se produjo un error, reconocido por el notario recurrente, consistente en incluir, como promotor del expediente e interesado que solicita la inscripción a su favor, a don G. B. F., cuando este actúa en representación de su hermano, don P. B. F., que es quién realmente pretende inscribir el dominio a su nombre. La correcta identificación del promotor del expediente y su reflejo en las notificaciones que se efectúen en el seno del procedimiento, es fundamental no solo para determinar su idoneidad para conseguir la inscripción a su favor acreditando ser titular actual de la finca cuyo tracto se pretende reanudar, sino también para que los posibles terceros conozcan quien es la persona que alega un derecho que puede afectar a los que ellos ostentan sobre aquella y puedan efectuar las oportunas alegaciones. De ahí que el registrador deba, como se ha dicho anteriormente, calificar de forma rigurosa que se ha cumplido con la exigencia legal relativa a la correcta inserción literal en las notificaciones de los datos que permitan identificar al promotor. La omisión de estos datos, aunque sea derivada de la inclusión errónea de los correspondientes a otra persona, supone el incumplimiento de un trámite esencial del procedimiento que no puede entenderse subsanado por la publicación de edictos posteriores que, si bien identifican correctamente al promotor, van dirigidos nominalmente a otras personas distintas al titular

registral vigente o a sus ignorados herederos, respecto de los cuales no se ha vuelto a publicar un nuevo edicto. En consecuencia, procede confirmar el defecto apreciado en la nota de calificación. 5. En cuanto al segundo defecto, señala el registrador que no se determina en el expediente el contenido de las notificaciones realizadas, siendo ello calificable por el registrador, para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 203.1.5.^a de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, siendo esto cierto, en el acta calificada el notario señala quienes son los destinatarios de las notificaciones, el concepto en que han sido notificados y las incidencias de las mismas recogidas en sendas diligencias a las que se unen los acuses de recibo y se insertan los edictos publicados. También consta en el acta presentada la manifestación expresa del notario referida a que se han efectuado las notificaciones por remisión de los pertinentes oficios comprensivos de los extremos determinados en el artículo 203.1, norma quinta, de la Ley Hipotecaria, por remisión del artículo 208, enumerando a continuación nuevamente a todos los notificados. Por lo tanto, se considera suficientemente acreditado el contenido de las preceptivas notificaciones. En consecuencia, este defecto debe decaer. Finalmente, no pueden tenerse en cuenta para la resolución de este recurso las alegaciones del registrador en su informe respecto a que se notificó la pretensión de inmatricular cuando el objeto del procedimiento era otro distinto, pues nada de esto se dijo en la nota de calificación, pues como ha reiterado esta Dirección General, el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, confirmando la nota de calificación del registrador en cuanto al primero de los defectos impugnados y revocándola respecto del segundo, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 13 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

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

que son los hermanos demandados, D.^a M. B. y D. F. J. R. C. Con anterioridad al fallecimiento de la causante fallecieron su hermana D.^a A. C. R. y D.^a C. C. C. Con posterioridad al fallecimiento se procedió a la renuncia, pura y simple a cuantos bienes y derechos pudieran corresponderle en la herencia, de su sobrino D. M. T. L. C. y de su esposa D.^a M. V. R., quedando en consecuencia como únicos y universales herederos, por partes iguales, los únicos descendientes de la premuerta D. C. C. C., que resultan ser los hermanos D.^a M. B. y D. F. J. R. C. (...) Segunda.—Con fecha 23 de mayo de 2017 el Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción N.º 1 de La Bañeza dicta sentencia donde se estima la demanda declarando que desde la fecha del fallecimiento (12.10.15) de la causante pertenecen en concepto de legado las parcelas (...), condenando a los demandados al otorgamiento de la correspondiente escritura pública. El 5 de julio de dos mil diecisiete es declarada la firmeza de dicha sentencia (...). Tercera.—El 6 de septiembre de 2017 insto ante el Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción N.º 1 de La Bañeza la ejecución de la sentencia firme dictada en fecha 23.05.2017. Dado que los demandados, M. B. y F. J. no han emitido la declaración de voluntad necesaria para llevar a efecto la entrega del legado a través del otorgamiento de la correspondiente escritura pública, el Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción N.º 1 de La Bañeza procede a dictar, en fecha 4 de mayo de 2018, Auto donde se dice en su parte dispositiva «Acuerdo tener por emitida por M. B. y F. J. R. C., la declaración de voluntad correspondiente para hacer efectiva la entrega a D. H. L. M. de la propiedad de los bienes que constituyen el legado otorgado a su favor por D.^a A. E. C. R., según sentencia dictada en fecha 23 de mayo de 2017 en autos de Juicio Ordinario 326/2016, a través del otorgamiento de la correspondiente escritura pública notarial...» (...) Cuarta.—En fecha 15 de noviembre de 2018 es otorgada ante el Notario de La Bañeza, Don Maximino Álvarez Solís, escritura de «Entrega de legado», número de protocolo 1236, siendo presentada el 27 de diciembre de 2018 en el Registro de la Propiedad de La Bañeza para practicar la correspondiente inscripción de las fincas que en ella se recogen (...). Quinta.—El 4 de marzo de 2019 el Registrador de la Propiedad emite calificación sobre dicha escritura procediendo a suspender la inscripción del documento debido a: (...) Dicha calificación me fue notificada en fecha 14 de marzo de 2019. Sexta.—El Registrador de la propiedad deniega, en primer lugar, la inscripción porque es necesario aportar el testamento, certificado de defunción y Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de Doña C. C. C., para comprobar que Doña C. C. C. sólo ha dejado dos descendientes, -Doña M. B. y Don F. J. R. C.—al no existir un Acta Notarial de notoriedad de que no tiene más descendientes, pues éstos, en el caso de existir, serían sus sustitutos vulgares. En el proceso no consta que se haya acreditado la inexistencia de más descendientes y por tanto no se ha acreditado la inexistencia de otros sustitutos vulgares. Esta parte discrepa de dicho fundamento en base a lo siguiente: Artículo 117. 3 de la Constitución: El ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan. Artículo 118 de la Constitución: Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales... Artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: El ejercicio de la potestad jurisdiccional, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados en las leyes y en los tratados internacionales. Artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: Las Administraciones Públicas, las autoridades y funcionarios, las corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán las sentencias y las demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario, respecto los documentos judiciales: La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. El Registrador no puede entrar a calificar el fondo de la resolución judicial, ni los trámites procesales, salvo aquellos que tienen que ver con la debida intervención del titular registral, que se consideran obstáculos derivados del registro; no puede entrar a valorar si la decisión judicial es acertada o no ya que ello excedería lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (R. 16 de marzo de 2005, R. 5 de mayo de 2006 o R. 20 de octubre de 2009). Aquí partimos de una sentencia firme, un auto de ejecución de sentencia en el que se tiene por emitida la declaración de voluntad de los demandados para la entrega del legado y una escritura notarial de «Entrega de legado». En el Fundamento Tercero de la sentencia relativo a la prueba se dice que: «En este caso, la documentación aportada con la demanda acredita los hechos en los que la actora funda su reclamación, esto es, que en testamento abierto otorgado en fecha 5 de diciembre de 2005, D. A. E. lega a la actora unas fincas y un dinero que se corresponden actualmente con lo que reclama, habiendo resultado ser herederos universales de dicha herencia los codemandados, respecto de los cuales se entiende aceptada pura y simplemente la herencia por no haber manifestado su voluntad en el plazo de treinta días naturales desde la comunicación notarial; a ello se añade que los correos electrónicos cruzados entre los letrados de la actora y el que parece actuar en defensa de D. M. B. reflejan que ésta actúa como propietaria de los bienes de la herencia al ofrecerse a negociar la venta de la propiedad de los bienes que la actora reclama como legado». Resulta contraproducente que el Registrador valore o cuestione las pruebas y demás documentos actuados dentro de un proceso judicial. Si ello fuera así se convertiría en una instancia alterna y suprajudicial (contra esta sentencia sólo cabía interponer recurso de apelación ante la lima. Audiencia Provincial de León). En el presente caso, en primera instancia el juez ya reconoce la legitimación pasiva de los herederos, por lo que no procede lo que el Registrador de la propiedad expone, pues ha quedado probado con la documentación aportada que no existe ninguna falta de legitimación pasiva (En el procedimiento judicial se aportó Certificado de defunción de A. y C. y Certificados de nacimiento de M. B. y F. J., renunciaciones de M. y M. V. El artículo 82 párrafo tercero del Reglamento Hipotecario establece que «podrán determinarse por acta de notoriedad...» pero la ley no la impone con carácter obligatorio. Resulta inevitable recordar la idea de que los hechos negativos por su propia esencia, no se pueden probar; una opinión contraria a ello conduciría a que en toda partición testamentaria sería necesario acreditar siempre que los únicos herederos son los nombrados en el testamento y no otros). Séptima.—El Registrador de la propiedad deniega, en segundo lugar, la inscripción porque al haber sido dictada la sentencia en situación de rebeldía procesal, no cabe practicar asiento de inscripción, sino únicamente anotación preventiva hasta que transcurra el plazo de dieciséis meses desde la notificación de la sentencia, tal y como se deriva de lo dispuesto en los artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, artículo 82 del Reglamento Hipotecario... El artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil indica: Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros Públicos. Artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre plazos de caducidad de la acción de rescisión dice: 1. La rescisión de sentencia a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos

siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia. En el presente caso, a M. B. se le notificó la sentencia mediante carta certificada con acuse de recibo, el cual fue firmado por ella misma, el 25 de mayo de 2017, según consta en el acuse de recibo sellado por la Oficina de Correos. A. F. J. la sentencia le fue notificada el 13 de junio de 2017 presencialmente por el funcionario de Auxilio Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Mieres, según se acredita en la Diligencia de Notificación incorporada al expediente del procedimiento judicial. Entiendo que debe estimarse el recurso en cuanto a este motivo ya que han transcurrido con creces todos los plazos establecidos en la Ley, incluso el de los 16 meses (que no sería de aplicación en este caso), ya que la última fecha de notificación fue el 13 de junio de 2017 a F. J. y la fecha de presentación de la escritura en el Registro de Propiedad de La Bañeza fue el 27 de diciembre de 2018 (...). Por lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, a esa Dirección General de los Registros y del Notariado, Suplico: Que teniendo por presentado en tiempo y forma este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, tener por interpuesto recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de La Bañeza y se proceda a: – Dictar resolución estimando el presente recurso con la cual se revoque la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de La Bañeza en cuanto a los dos defectos observados por el mismo. – Llevar a cabo la inscripción en el Registro de la Propiedad de La Bañeza de las fincas contenidas en la escritura de "Entrega de legado", número de protocolo 1236, otorgada el 15 de noviembre de 2018 ante el Notario de La Bañeza Don Maximino Álvarez Solís.» IV El registrador de la Propiedad de La Bañeza emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria; 502 y 504 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 82 y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de febrero de 1992, 4 de mayo de 1999, 2 de febrero de 2012, 30 de septiembre de 2013, 1 de marzo de 2014, 29 de enero y 6 de junio de 2016, 5 de septiembre y 2 de noviembre de 2017 y 5 de febrero, 26 de septiembre, y 28 de noviembre de 2018. 1. El primero de los defectos señalados por el registrador cuya calificación se recurre, y que debe resolverse en el presente expediente, consiste en determinar si es o no inscribible una escritura pública de entrega de legado otorgada en cumplimiento de una sentencia firme, por la que se estima la demanda interpuesta por la recurrente, doña H. L. M., para que se declare su derecho a la propiedad de los bienes legados a su favor por la causante, doña A. E. C. R., acompañada de auto de fecha 4 de mayo de 2018, en el que se acuerda tener por emitida la declaración de voluntad de doña M. B. y don F. J. R. C., para hacer efectiva dicha entrega. 2. Respecto de este primer defecto, nos encontramos, al igual que en el expediente que motivó la Resolución de este Centro Directivo de 2 de febrero de 2012, ante un supuesto en el que, tratándose de un llamamiento de varios herederos, uno de los llamados ha premuerto y en su lugar entran, por derecho de sustitución vulgar, descendientes suyos no designados nominativamente, acreditándose tanto este fallecimiento previo al del causante mediante certificado de defunción, como el nacimiento de los hijos del sustituto mediante los certificados de nacimiento correspondientes. El registrador, sin embargo, exige que se acompañe testamento y certificados de defunción y de Actos de Última Voluntad al no existir un acta de notoriedad, por estimar que «en el proceso no consta que se haya acreditado la inexistencia de más descendientes y por tanto no se ha acreditado la inexistencia de otros sustitutos vulgares». Este defecto ha de ser revocado. Como ya ha resuelto este Centro Directivo en otros supuestos relativos a la prueba negativa de la existencia de otros sustitutos, una vez acreditado, mediante el correspondiente certificado de defunción, el fallecimiento de una heredera con anterioridad a la de su causante y con posterioridad al otorgamiento del testamento, no hace falta ninguna declaración de herederos de tal heredera premuerta, pues entran directamente a ser llamados a la herencia, por obra de la sustitución, los sustitutos vulgares. Lo anterior ha de ponerse en relación con el hecho de que la escritura pública de entrega de legado objeto del presente expediente se dicta en cumplimiento tanto de sentencia firme como de auto por el que acuerda tener por emitida la declaración de voluntad de los obligados a la entrega del legado, hallándose, además, ambos documentos judiciales insertos en la propia escritura de entrega de legado. No puede afirmarse, por tanto, como hace el registrador recurrido, que en el proceso no conste «que se haya acreditado la inexistencia de más descendientes y por tanto no se ha acreditado la inexistencia de otros sustitutos vulgares», cuando el fundamento tercero de la sentencia firme que se inserta en la escritura, relativo a la prueba, determina expresamente que «la documentación aportada con la demanda acredita los hechos en los que la actora funda su reclamación, esto es, que en testamento abierto otorgado en fecha 5 de diciembre de 2005, D. A. E. lega a la actora unas fincas y un dinero que se corresponden actualmente con lo que reclama, habiendo resultado ser herederos universales de dicha herencia los codemandados». Así, constando en una sentencia firme que han «resultado ser herederos universales de dicha herencia los codemandados», extremo éste cuya acreditación ha tenido que hacerse en sede judicial para la determinación de la legitimación pasiva doña M. B. y don F. J. R. C. como herederos universales. Así pues, siendo múltiple la forma de acreditar quiénes son los sustitutos vulgares por consagrar el artículo 82 del Reglamento Hipotecario un sistema abierto al establecer que «cuando no estuvieren designados nominativamente los sustitutos podrán determinarse por acta de notoriedad», y constando, en sede judicial, el fallecimiento de la heredera premuerta mediante el certificado de defunción, y la identificación sus hijos mediante sus certificados de nacimiento, no puede ser estimada la exigencia de que deba acreditarse nuevamente dicha inexistencia de otros descendientes ante el registrador. 3. Por el contrario, el segundo de los defectos, relativo a la falta de acreditación del transcurso de los plazos para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción, ha de ser confirmado, como así lo imponen los artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A este respecto, no puede tenerse en cuenta la documentación aportada posteriormente por la recurrente que, a su juicio acredita este extremo, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que dispone que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Ahora bien, resulta obligación de este Centro Directivo recordar que, aunque la jurisprudencia ha marcado la necesidad de interpretación restringida de la posibilidad de rescisión por su naturaleza de extraordinaria y por cuanto vulnera el principio riguroso y casi absoluto de irrevocabilidad de los fallos que hayan ganado firmeza (Sentencias del Tribunal Supremo de 2 y 3 de febrero de 1999), ya que en caso contrario el principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución Española quedaría totalmente enervado (Sentencias de 12 de mayo y 30 de octubre de 1999), no corresponde al

registrador su valoración, ni la posibilidad de prolongación del plazo de ejercicio de la acción por la existencia de fuerza mayor, ni presumirse su inexistencia, ni siquiera en el caso de haberse notificado personalmente la sentencia. Como resultado, sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar, tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria (vid. Resoluciones de 27 de septiembre y 28 de noviembre de 2018 o la más reciente de 17 de enero de 2019). En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador respecto del primero de los defectos, confirmándola en cuanto al segundo de los mismos. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 14 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

Resolución de 14 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Caspe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de descripción de una finca registral. En el recurso interpuesto por don D. P. R., abogado, en nombre y representación de doña P., doña A., doña M. y doña E. G. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Caspe, don Joaquín Linares Escribano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de descripción de una finca registral. Hechos I Mediante escritura de subsanación otorgada el día 18 de mayo de 2017 ante doña la notaria de Caspe, doña Raquel Herrero Cerdán, se rectificó la descripción de la finca registral número 5.137 del Registro de la Propiedad de Caspe, ya que constaba inscrita con una superficie de 1.821 metros cuadrados, puesto que se inscribió una cesión para viales que no se llegó a ejecutar, quedando reducida la cabida original de 3.730 metros cuadrados. II Presentada el día 15 de febrero de 2019 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Caspe, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento Presentado: subsanación. Funcionario Autorizante: Raquel Herrero Cerdán. Asiento de Presentación: 2318 del Diario 47. Fecha: 18/05/2017. Protocolo: 531/2017. Finca (datos registrales): 5.137 de Caspe. Interesados: hermanas G. M. Registro de la Propiedad. Notificación defecto. Previo examen y calificación del documento por Vd. presentado, se suspende la inscripción del mismo, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: En la escritura presentada los actuales titulares registrales solicitan la rectificación de la superficie inscrita sobre la finca registral 5137 de Caspe. Dicha finca tenía en 1979 una superficie de 3730 metros cuadrados como consecuencia de diversas segregaciones. En la inscripción 4.^a se rectifica la superficie inscrita pasando a ser de 1821 metros cuadrados al estar destinado el resto a viales según consta literalmente en dicha inscripción. Por escritura autorizada el 18 de mayo de 2015 los actuales titulares registrales solicitan la recuperación de esos metros destinados a viales por no haber tenido lugar nunca la cesión. Conforme al principio de legitimación una vez practicada la inscripción los derechos inscritos pertenecen a su titular en los términos que constan en el asiento registral. Al constar inscrita con la superficie actual cualquier rectificación deberá hacerse siguiendo los trámites legales habilitados para ello. Al tratarse de una rectificación de superficie superior al diez por ciento de la cabida inscrita debe tramitarse el expediente notarial de rectificación del art 201 de la Ley hipotecaria, así como una certificación del Ayuntamiento de Caspe que acredite que dicha aceptación de cesión de viales no ha tenido lugar, pues de lo contrario podría constar ya inscritos en otra finca pudiéndose producir situaciones de doble inmatriculación. El principio de especialidad del art 18.9 de la Ley Hipotecaria así como en el art 51 del reglamento hipotecario requiere que las fincas estén completamente identificadas con número, calle, referencia catastral, linderos y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otras la fincas que se inscriben. Esta calificación podrá (...) Caspe a 6 de Febrero [sic] de 2.019 El Registrador, interino (firma ilegible) Fdo: Don Joaquín Linares Escribano.» III Contra la anterior nota de calificación, don D. P. R., abogado, en nombre y representación de doña P., doña A., doña M. y doña E. G. M., interpuso recurso el día 12 de abril de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Primera. Tal como se indicó en la escritura citada, con fecha 06/11/1978 por parte de los antecesores de las hermanas G. M. se realiza una reducción de metros de la finca registral 5.137 por estar destinados éstos a la urbanización de viales que discurrían por la citada finca, registrando dicha escritura con reducción de superficie de parcela matriz por cesión de viales en el Registro de Caspe con fecha 03/01/1979. En la nota Registral se identifica que existió dicha cesión de los metros correspondientes a los viales. Segunda. En el Plan General Municipal de Ordenación de Caspe, texto refundido aprobado en 1991, aparecen las parcelas adyacentes a dichos viales como solares. Suelo Urbano Consolidado, y prueba de ello, es que el Ayuntamiento, concede licencias de obras mayores para edificación de viviendas en dicho vial llamado calle (...), durante los años 2007, 2014 y 2015. Tercera. Con registro de salida del 6/4/2017 se recibe comunicación por parte del Ayuntamiento de Caspe para emplazar a los vecinos a una reunión informativa acerca de la voluntad municipal de desarrollar la unidad de Ejecución n.º 32 (en adelante UE 32). En ésta, se trasladó nuestra disconformidad con la contribución al desarrollo de la UE 32, por haberse producido antaño una cesión de superficie cuyo destino era la constitución de viales, y ahora, no solo no se nos reconocía dicha cesión, sino que se nos pedía que además contribuyésemos económicamente a su urbanización, no habiendo sido capaz el Ayuntamiento de ejecutarla en todos estos años, y no revirtiendo por tanto la cesión a su original propietario (ahora herederos). Además, al estudiar la documentación histórica tanto de Catastro como de Registro, se observa la no coincidencia de los metros cedidos con la superficie ocupada por viales, habiendo un exceso de superficie que no corresponde a viales, de 175m2 dentro de la UE32, y de 89 m2 fuera de la misma. Cuarta. Ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Caspe, nos dirigimos a la Notario de Caspe, doña Raquel Herrero Cerdán, para trasladar tanto el error de correspondencia de la cesión con la superficie que realmente quedaría afectada por el trazado de viarios, como la no consecución del fin para el cual se restó la superficie de la finca matriz, con el objeto de dotar de unos viarios urbanizados, que sí recogió el Planeamiento urbanístico posterior del año 1991, pero que revertía el Planeamiento urbanístico aprobado en 2015. Después de varias conversaciones y entrega de documentación, se realiza la escritura de Subsanción Protocolo 531/2017. Quinta. Que en todo momento se actuó de buena fe, realizando consultas con los organismos intervinientes, reconociendo todos ellos el error tanto en el exceso de metros, como en el procedimiento seguido para validar esta cesión, como en la no consecución del fin al que se destinaban: 1. No se realizó conforme a norma, mediante Acta de Cesión y Aceptando la recepción. 2. Se cedieron más metros de los ocupados por viales. 3. No se cumplió con el objeto de la cesión, al exigir ahora en la UE 32 una aportación económica para urbanizar los viales.» IV El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 7 de mayo de 2019, ratificándola en

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

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

1.1. Propiedad. (Por Pedro Ávila Navarro)

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

Resolución de 6 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Córdoba n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencias y adjudicación de bienes. En el recurso interpuesto por doña M. M. y don E. M. F. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Córdoba número 2, don Rafael Castiñeira FernándezMedina, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencias y adjudicación de bienes. Hechos I

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

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

cumplimiento, tal y como se ha hecho en la escritura de 15 de mayo de 2018, al principio de unanimidad de la partición.» V Mediante escrito, de fecha 25 de marzo de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1004, 1005, 1051, 1058, 1059, 1061 y 1062 del Código Civil; 42.6, 46 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 1984, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 2001, 1 de diciembre de 2006 y 5 de junio de 2018. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencias y adjudicación de bienes en la que concurren las circunstancias siguientes: – El orden de aperturas de sucesiones es el siguiente: el padre, primer causante, fallece el día 19 de julio de 2001, e instituyó herederos por partes iguales a sus seis hijos y lega a su viuda el tercio y su cuota; uno de los hijos fallece el día 2 de noviembre de 2001, y fueron declarados herederos abintestato, sus dos hijos sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de la viuda; el hijo don T. M. F. fallece el día 16 de diciembre de 2016, en estado de soltero y careciendo de descendientes y en su último testamento, sin perjuicio de la legítima que pudiera corresponder a su madre, instituye heredera universal a doña P. P. F.; por último, la madre fallece el día 3 de enero de 2018, sobreviviéndole los otros cuatro hijos y en su testamento instituyó herederos a sus hijos. – Con fecha 31 de mayo de 2017, se otorgaron las operaciones particionales de la herencia del fallecido hijo don T. M. F. Intervinieron en el otorgamiento de esta, la heredera y la madre legitimaria. De esta escritura, interesa hacer constar a efectos de este expediente que, en el inventario, entre los bienes del causante, se describe el siguiente: «Derechos derivados de la sucesión causada al óbito del padre del causante, don J. M. T., fallecido el día 19 de julio de 2001, sucesión en la que el causante liquidó el correspondiente impuesto sobre sucesiones y donaciones bajo el expediente (...) En dicha sucesión aun cuando no se ha formalizado escritura de partición correspondía al causante una doceava parte indivisa en nuda propiedad (...) de los siguientes bienes: 4.–Urbana número diez. –Plaza de garaje situada (...) 5.–Urbana: número siete. –Plaza de aparcamiento (...) 6.–Urbana: número ciento dieciocho.–Piso (...) 7.–Urbana: número dos.–Piso (...)». En la citada escritura, también interesa hacer constar que el encabezamiento reza «escritura de aceptación de herencia y adjudicación de bienes»; que, en el inventario, además de los derechos reflejados antes, consta una vivienda que pertenecía al causante y a la heredera por mitad, y otra vivienda y plaza de garaje que pertenecía al causante con carácter privativo; que se practican operaciones de liquidación de la herencia del causante en las que a la heredera se le adjudica en pago de sus haberes la mitad indivisa de la finca cuya propiedad compartía con el causante y que se hace cargo del pasivo del caudal hereditario; por último, que en las disposiciones consta que «las comparecientes aceptan la herencia de Don T. M. F., y las adjudicaciones anteriores». – Con fecha 15 de mayo de 2018, se procedió a la liquidación de la sociedad de gananciales, aceptación de herencias y adjudicación de bienes causadas los óbitos de los restantes causantes; en el otorgamiento de esta escritura intervienen los cuatro hijos sobrevivientes y la viuda e hijos herederos del hijo fallecido en primer lugar; en el inventario, además de los bienes privativos de la madre fallecida, figuran como gananciales todos los reflejados en los derechos recogidos en la escritura de fecha 31 de mayo de 2017 y además aparece otro también de carácter ganancial, que es la finca registral número 26.337 del Registro de la Propiedad Córdoba número 2. El registrador señala como defecto que en la herencia del hijo premuerto se incluyeron los derechos derivados de la sucesión causada al óbito de su padre, enumerándolos con una relación cerrada de fincas en la que no se incluyeron las cinco sextas partes de la finca 26.337 sobre las que se opera en la herencia de su padre, por lo que al no concurrir la heredera del hijo premuerto en la escritura de partición de la herencia del padre, no se ha respetado el principio de unanimidad en la partición de la herencia del primer causante ya que no se puede haber aceptado y realizado la partición de una herencia mediante un título realizado con anterioridad y en el que además no se incluyó la participación de la finca que es ahora objeto de adjudicación. Los recurrentes alegan lo siguiente: que con ocasión de la aceptación y adjudicación de la herencia de don T. M. F., pasaron a formar parte del patrimonio de su madre los derechos en la herencia de su padre y, por lo tanto, los herederos de la madre, adquieren los correspondientes a la parte alícuota que éste ostentaba en la herencia de su padre; que es correcta la partición sin la intervención de la heredera del hijo premuerto, al haberse subrogado en sus derechos y obligaciones quienes han adquirido la parte transmitida de esa heredera, ya que en el caso de cesión de derechos hereditarios, se pone al adquirente en relación dominical directa con los elementos de la masa hereditaria; que no se está de acuerdo con la manifestación de la calificación relativa a que se trata de un «relación cerrada de fincas», siendo que en la escritura nada se dice del carácter cerrado de la relación. El notario autorizante en su informe alega lo siguiente: que la escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencia y adjudicación de bienes otorgada el día 15 de mayo de 2018 no puede entenderse sin la previa escritura de aceptación de herencia y adjudicación de bienes al fallecimiento del hijo autorizada el 31 de mayo de 2017; que efectivamente se exige el consentimiento de todos y cada uno de los herederos, si bien el registrador no ha tenido en cuenta la posibilidad de que los derechos hereditarios son susceptibles de transmisión; que se produjo la adjudicación de los derechos hereditarios en abstracto que podían corresponder a la sucesión del padre, como así mismo acredita el hecho de que se indicasen en la propia escritura que «se valora en junto estos derechos en la suma de (...)»; que el derecho hereditario y relación cerrada de bienes son términos antitéticos: el derecho hereditario (que fue objeto de cesión) es siempre por definición «un derecho abstracto que ostenta el heredero sobre la masa hereditaria» y por ello el reflejo registral del derecho hereditario solo cabe por anotación preventiva; en el momento de la partición se podrá practicar la inscripción respecto de los bienes, o parte de los mismos, que hayan sido adjudicados al cesionario de tal derecho y por lo tanto, no cabe exigir la intervención de la heredera del hijo en una sucesión en la que ya carece de legitimación, al haber cedido en un título previo los derechos que tenía sobre el caudal relicto objeto de la partición. 2. La cuestión que se debate en este expediente depende directamente de la naturaleza que tenga la escritura de herencia del fallecido don T. M. F., de fecha 31 de marzo de 2017. Si se trata de una cesión de derechos hereditarios, entonces hay que recordar la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo por la que el adquirente de un derecho hereditario queda subrogado en los derechos y obligaciones de quienes han transmitido su derecho en la herencia, lo que ha recogido este Centro Directivo en las Resoluciones citadas por el notario autorizante en su informe y alegaciones al escrito de recurso. Si se trata de una escritura de partición de herencia, hay que recordar la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo sobre la necesaria concurrencia de todos los llamados a la sucesión para la conversión de su derecho hereditario abstracto, en un derecho concreto sobre los bienes que integran la masa hereditaria. Así pues, se trata de analizar si nos encontramos ante una escritura de cesión de derechos hereditarios o, por el contrario, estamos ante una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia. La citada escritura se otorga por la heredera y la madre legitimaria; en el inventario, entre los bienes del causante, se describe, además de algunos bienes propios y en la forma expuesta antes, un conjunto que constituyen los «Derechos derivados de la sucesión causada al óbito del padre del causante, don J. M. T.», que se detalla de la siguiente forma: «correspondía al causante una doceava parte indivisa en nuda propiedad (...) de los siguientes bienes» y se determinan esos bienes

enumerados: «4.-Urbana número diez. -Plaza de garaje situada (...) 5.-Urbana: número siete. -Plaza de aparcamiento (...) 6.-Urbana: número ciento dieciocho.-Piso (...) 7.- Urbana: número dos.-Piso (...)», lo que implica, respecto de los derechos en la herencia de su padre, una formación y conocimiento del inventario de esa herencia; en el encabezamiento se titula «escritura de aceptación de herencia y adjudicación de bienes», lo que supone que no es una escritura de cesión de derechos; en las disposiciones y otorgamientos, se practican las operaciones de liquidación de la herencia del causante, tal como se formaliza en las operaciones particionales; a la heredera se le adjudica en pago de sus haberes la mitad indivisa de una finca cuya propiedad compartía con el causante y además se hace cargo del pasivo del caudal hereditario, lo que corresponde con las actuaciones de una partición ordinaria; por último, en las disposiciones consta literalmente que «las comparecientes aceptan la herencia de Don T. M. F., y las adjudicaciones anteriores». Todas estas circunstancias cohonestan y concluyen en que se trata de una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia –como se sostiene en la calificación– y no de una cesión de derechos hereditarios –como alegan los recurrentes y el notario autorizante–. En consecuencia, la doctrina y jurisprudencia que se cita por los recurrentes, lo es en relación con los supuestos de venta y cesión de derechos hereditarios, distintos del que es objeto de este expediente, que consiste en la determinación de los derechos hereditarios contenidos en el inventario del activo de una herencia. 3. Sentado que la escritura de 31 de mayo de 2017, otorgada por la heredera de don T. M. F. y su madre como legitimaria, es de aceptación, partición y adjudicación de herencia, deben cumplirse los requisitos exigidos por la Ley para la validez y eficacia de las modificaciones de la misma. En la escritura referida se identifican únicamente cuatro fincas registrales, entre las que no se encuentra la finca 26.337, que ésta sí se inventaría entre los activos de la herencia del padre de don T. M. F., otorgada el día 15 de mayo de 2018. Y siendo que se quiere incorporar al inventario un bien que no estaba incluido en el mismo –la finca registral 26.337–, para esta modificación se requiere el consentimiento de la heredera del hijo fallecido. Así pues, no siendo más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la masa de la herencia, en tanto no se lleve a efecto la partición –para lo cual es obligatorio el consentimiento de todos los herederos–, no será efectivo el derecho en concreto sobre ese bien determinado. 4. Alegan los recurrentes que, si el registrador únicamente se opone a la inscripción de los derechos relativos a la finca registral 26.337, por no estar contenidos en la escritura de fecha 31 de mayo de 2017, esto acredita la inscripción de todos los demás. Efectivamente, la calificación recurrida expresa que la suspensión de la inscripción recae únicamente sobre la participación ganancial de cinco sextas partes indivisas de la finca registral número 26.337, siendo que la otra sexta parte indivisa consta inscrita con carácter privativo, a nombre de la madre, y la finca 20.075, junto con otros bienes privativos de esta causante respecto de los cuales no hay señalado defecto alguno. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

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

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

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

en esa fecha, dado que entre la línea de fachada de la casa y el borde interior de la ribera del mar se encontraba interpuesta la calle (...) y la carretera (...) en su tramo de travesía (...), por lo que no reunía las características físicas descritas en ese artículo. Segunda. En el párrafo 1.º del hecho 1.º de la nota de calificación, se dice que según resulta de la escritura presentada bajo el asiento 1088, del Diario 79, la finca registral 16211 se encuentra en zona contigua al mar concretamente en (...). Ese hecho no puede tenerse por cierto, ya que la definición de contiguo del Diccionario de la Real Academia Española es la siguiente: "Contiguo/a que está tocando a otra cosa". Y la descripción registral de la finca 16.211 lo que exactamente dice es que la finca linda con (...), en la actualidad (...), y la realidad física, que puede apreciarse en la cartografía digital que sirve de base al catastro, muestra que entre la línea de fachada del edificio, del que la vivienda forma parte y el borde interior de la ribera del mar, se encuentra interpuesta la calle (...), siendo la línea fachada del edificio sensiblemente paralela a la línea que delimita el borde interior de la ribera del mar, a una distancia de 17 metros. La finca registral cuya inscripción se ha solicitado no invade la ribera del mar, y no ocupa bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, por no reunir las características físicas descritas en el artículo 3 de la vigente Ley de Costas. Tercera. En la nota de calificación del Sr. Registrador se cita una sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16 de octubre de 1996, lo que sin duda debe resultar un error ya que en la fecha indicada el Tribunal Supremo no ha dictado sentencia alguna relacionada con el Reglamento de Costas. También se cita la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 27 de mayo de 1998, pero hay que puntualizar, que se trata de una sentencia de la Sala del Contencioso Administrativo, cuyos pronunciamientos no han sido confirmados por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. El artículo 328 de la Ley Hipotecaria atribuye, el conocimiento de los recursos contra las calificaciones negativas del registrador y, en su caso, las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia del recurso contra la calificación de los registradores, a los órganos del orden jurisdiccional civil, por lo que no puede fundamentarse la calificación negativa de la inscripción, que ha sido solicitada por el recurrente, en la presunción de que el orden jurisdiccional contencioso administrativo prejuzga el fallo que ha de dictar el orden jurisdiccional civil. Cuarta. Que en el expediente sobre deslinde de la zona marítimo terrestre, en el tramo de costa del Puerto de Mazarrón, desde el monte del faro hasta 1.500 metros al norte de la lonja de pescado, fue dictada, con fecha 16 de octubre de 1.970, Orden Ministerial cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: Esta Dirección General por Delegación del Excmo. Sr. Ministro ha resuelto: Primero. Aprobar el Acta y Plano del deslinde documentos fechado en 13 de junio de 1969 y 20 de junio de 1969, respectivamente. Segundo. Aceptar la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria respecto a las viviendas atribuidas a los reclamantes referidos en los considerandos IV) y V) de la resolución, sin perjuicio que la Administración pueda ejecutar las acciones que estime procedentes. Tercero. Cuarto. Notificar esta Resolución, una vez sea firme, a la Dirección General de lo Contencioso del Estado, por si estimase procedente interponer acciones reivindicatorias y de cancelación de las inscripciones registrales. El Considerando IV de la resolución es, a su vez, del siguiente tenor literal: "IV) Entrando en el examen de los títulos aportados, se deduce que les alcanza la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, por lo que hay que mantenerle en la posesión, sin perjuicio de que la Administración pueda acudir a los Tribunales Ordinarios, en ejercicio de acciones reivindicatorias y de cancelación de las inscripciones registrales. En efecto aunque parece que traen origen en concesiones administrativas el hecho es que en la actualidad se hayan inscritas las fincas urbanas a favor de los reclamantes, y no como meros concesionarios. Tal es el caso de D.ª J., D.ª S. y D.ª M. I. V. P." En el acta de deslinde y amojonamiento se hace constar que los mojones correspondientes al deslinde realizado se sitúan teniendo en cuenta la configuración del terreno y los datos de expedientes antiguos que obran en el Grupo de Puertos de Murcia. En concreto los mojones (...) y (...), que delimita el dominio público en la confrontación con la finca registral 7.224, fueron situados en el plano del deslinde, en base a los datos de una presunta concesión otorgada, por Real Orden de 22 de septiembre de 1884, a favor de D. F. R. R. para la construcción de un grupo de trece viviendas. En el acto del deslinde el padre del recurrente D. F. A. A., se opuso al amojonamiento realizado manifestando que desconocía los antecedentes de la concesión a D. F. R. R. y reservándose las acciones para proteger su titularidad y los antecedentes de su propiedad y de su representado, el abuelo del recurrente D. D. V. V. No obtuvo respuesta, en ese acto, del Ingeniero Director del deslinde. Tampoco en fecha posterior la Administración del Estado ha acreditado documentalmente, que el amojonamiento aprobado es coincidente con los datos obrantes en el expediente de la concesión otorgada, por la Real Orden de 22 de septiembre de 1884, ni siquiera, a nivel indiciario, ha podido probar la existencia de esa Real Orden, habiendo sistemáticamente obviado dar respuesta a esa cuestión, al considerar que la resolución administrativa de aprobación del deslinde sería respetuosa con las inscripciones registrales, sometiendo a la jurisdicción civil en los términos del artículo 6.º 3) de la Ley 28/1969, en esa fecha vigente, la cuestión de propiedad. Quinta. Sr. Abogado del Estado, en la representación que por su cargo ostenta, interpuso demanda de acción declarativa de dominio de terreno de dominio público perteneciente a la zona marítimo-terrestre situado en el tramo de costa deslindado en el Puerto de Mazarrón, tramo que va desde el monte del Faro hasta 1.500 metros al Norte de la Lonja de Pescado, y simultáneamente la acción de nulidad y consiguiente cancelación de las inscripciones que de los indicados terrenos existen en el Registro de la Propiedad de Totana a favor de los particulares demandados, procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Murcia, bajo el número 550/78, de la que trae causa la anotación preventiva a la que se refiere el Sr. Registrador de la Propiedad en su nota de calificación negativa. Con fecha 29 de junio de 2001, le fue notificado, a los padres del recurrente, D. F. A. A. y D.ª S. V. P., en la actualidad titulares registrales de la finca 16.211, mediante Cédula de Notificación publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, en la fecha indicada, el Auto del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Murcia, recaído en el procedimiento: Mayor Cuantía 550/1978, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: Se tiene por desistida del presente juicio a la parte actora, imponiéndole las costas causadas en el mismo. Firme este auto, archívense las actuaciones. Por lo que en virtud de lo dispuesto por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, la anotación citada por el Sr. Registrador se encuentra caducada habiendo solicitado el recurrente su cancelación al Registro al amparo del artículo 199 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Sexta. Con fecha 16 de febrero de 2000, fue publicada en el BOE la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2000, por la que se estima la apelación formulada por Doña M. C. R. V. contra la desestimación, por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Murcia, del recurso gubernativo interpuesto frente a la calificación negativa, del Registrador de la Propiedad de Mazarrón, Don Eduardo Cotillas Sánchez, de la solicitud de inscripción de una vivienda presentada por D.ª M. C. R. V. La vivienda cuya inscripción habla sido suspendida es la finca registral 16212, que junto a la vivienda a la que se refiere el presente recurso, registral 16211 y las registrales 16213 y 16214, son las resultantes de la división horizontal de la finca n.º 7.224. Por aplicación del principio de igualdad y de equidad en la aplicación de las normas, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 327 de la Ley Hipotecaria la

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2000, debe ser vinculante a la solicitud de inscripción de la registral 16.211, al no haber sido anulada por los Tribunales por haber fracasado, por desistimiento de la propia Administración del Estado, la acción declarativa de dominio de terreno de dominio público perteneciente a la zona marítimo-terrestre y la acción de nulidad y consiguiente cancelación de las inscripciones existentes en el Registro de la Propiedad. Séptima. El carácter vinculante de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2000, fue aplicado por el propio Sr. Registrador de la Propiedad de Mazarrón, Don Eduardo Cotillas Sánchez, en relación a la finca registral 16214, finca, así mismo, resultante de la división horizontal de la finca n.º 7.224, que solicitada, por D.ª M. I. A. V., la inscripción de la escritura de compraventa otorgada en Murcia, ante el que fue su Notario D. Salvador Montesinos Busutil, el día 22 de enero de 1996, fue denegada la inscripción, con fecha 4 de marzo de 1996, por entre otras faltas, no acreditar haber obtenido la autorización de la Jefatura de Costas para la inscripción prevenida en la vigente Ley de Costas y su Reglamento. Subsanada la anterior escritura de compraventa en otra de subsanación otorgada en Murcia, ante el mismo notario, el día 27 de marzo de 1996, fue inscrita, en el Tomo 1.756, Libro 626, Folio 189, Inscripción 2.ª, con fecha 16 de octubre de 2001.». IV El registrador emitió informe el día 22 de marzo de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 11, 13 y 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 26, 31, 33, 34, 35 y 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 57/2016, de 17 de marzo; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y Sala de lo Civil, de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2008, 18 de agosto de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013, 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016, 18 de abril y 27 de junio de 2017 y 23 de abril, 23 de mayo y 19 de junio de 2018. 1. En el presente recurso se discute acerca si es o no requisito previo necesario para la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, respecto de una finca registral, aportar certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa de que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre, habiendo manifestado el registrador la necesidad de presentación de dicha certificación al estimar que la referida finca «se encuentra en zona contigua al mar, concretamente en (...); y que según la aplicación gráfica auxiliar del Registro la finca está «dentro del dominio público marítimo terrestre». Consta en el Registro extendida sobre el folio registral de la referida finca anotación preventiva de la demanda promovida por el Estado en solicitud de que se declare que la misma es de dominio público según deslinde aprobado con anterioridad a la vigente Ley de Costas. Junto con el escrito del recurso, en el que el recurrente formula las alegaciones que por extenso constan en los Hechos de la presente, se acompaña, además de la documentación preceptiva conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria y de copia de la Resolución de este Centro Directivo de 14 de enero de 2000, publicada en el «Boletín Oficial del Estado», los siguientes documentos: a) copia del acta del deslinde de la zona marítimo-terrestre, en el tramo de costa del Puerto de Mazarrón, desde el monte del faro hasta 1.500 metros al norte de la Lonja de Pescado; b) copia de la Orden Ministerial de 16 de octubre de 1970 de aprobación del deslinde de la zona marítimo terrestre, en el tramo de costa del Puerto de Mazarrón, desde el monte del faro hasta 1.500 metros al norte de la Lonja de Pescado; y c) copia cédula de notificación publicada en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», en la fecha indicada, el auto del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Murcia, recaído en el procedimiento de mayor cuantía número 550/1978. 2. En primer lugar, como cuestión previa debe hacerse referencia al hecho de que, junto al escrito de interposición de recurso, se aporte como documentación complementaria la de reciente reseña en el fundamento jurídico anterior de la presente. Debe tenerse en cuenta que, conforme a lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deber recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, por lo que del mismo modo que esta Dirección General no puede entrar en otros defectos que no hayan sido aducidos en la nota de calificación impugnada, ya que ello produciría indefensión en el recurrente (vid., por todas, Resolución de 14 de diciembre de 2010), únicamente puede tener en cuenta para la resolución del recurso los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, lo que impide tomar en consideración en la resolución del presente recurso el conjunto de documentos que se acompañan al recurso interpuesto antes citados (vid., entre otras muchas, Resoluciones de 21 de junio y 28 de agosto de 2013, o entre las más recientes la de 25 de enero de 2019). 3. La cuestión suscitada en el presente expediente ha sido objeto de una dilatada doctrina por parte de este Centro Directivo, con arreglo a la cual ha de resolverse. La necesidad de que previamente a toda transmisión de inmuebles lindantes con el dominio público quede acreditada la no invasión del dominio público marítimo-terrestre ya se establecía en el artículo 35 en relación con los artículos 31 y 33 Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, hoy derogado, en los que se exigía aportar certificado expedido por el Servicio Periférico de Costas acreditativo de tal extremo (cfr. Resoluciones de 18 de abril y 27 de junio de 2017). Es cierto, no obstante, que la Resolución de 16 de julio de 1998 de este Centro Directivo entendió que la citada norma reglamentaria quebraba el principio de jerarquía normativa -artículos 9.3 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 23 de la Ley del Gobierno- por ir en contra de los mismos principios que inspiran la ley que desarrolla y que son coincidentes con los que rigen en el sistema hipotecario en orden a llamar en aquellos expedientes de deslinde que puedan desembocar en una modificación de la situación registral a los titulares de derechos inscritos. En este sentido la presunción, a todos los efectos legales, del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de la existencia y pertenencia de los derechos inscritos, junto con el mandato normativo contenido en el artículo 1.3.º de la misma ley, cuando establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, coordina perfectamente con el régimen de la Ley de Costas para la tramitación e inscripción de los expedientes de deslinde. Por ello este Centro Directivo entendió en la citada Resolución de 16 de julio de 1998 que el legislador no había puesto trabas a la inscripción de posteriores transmisiones de las fincas ya inmatriculadas, cuya titularidad pudiera verse afectada por el deslinde del dominio público, sino que a los propios fines que persigue se consideraba conveniente que esas inscripciones se produzcan, facilitando con ello que se pueda seguir el expediente de deslinde con quienes como titulares registrales están amparados por la presunción legal de ser los titulares reales, y cuya presunción podrá quedar desvirtuada por el deslinde aprobado y firme. Criterio que siguió la Resolución de 14 de enero de 2000 invocada por el ahora recurrente. 4. Sin embargo, tal doctrina, basada en la falta de cobertura legal del artículo 35 del Reglamento de Costas, resultó contradictoria en

cuanto a tal presupuesto por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de octubre de 1996, en la que se resolvió un recurso basado precisamente en la misma idea de nulidad del citado artículo 35 del Reglamento. El Tribunal tras sistematizar en la citada Sentencia de 16 de octubre de 1996 las medidas protectoras que la Ley de Costas establece (imposibilidad de practicar la inmatriculación de las fincas que colinden con el dominio público marítimo-terrestre si no se acompaña al título la certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público; facultad del registrador de requerir al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por dicha Administración; posibilidad del registrador de suspender la solicitud de inscripción cuando sospeche una posible invasión del demanio marítimo; etc.), declara a continuación que «esta serie de medidas de garantía, que tienen por finalidad impedir que terrenos que son de dominio público marítimo terrestre tengan acceso al Registro, como si fueran de propiedad privada, son perfectamente aplicables, y con el mismo fundamento, a las segundas y posteriores inscripciones, pues, en definitiva, están amparadas por el artículo 10 de la Ley de Costas, con arreglo a la cual la Administración del Estado tiene el derecho y el deber de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde». En esta potestad-función hay que enmarcar al artículo 35 del Reglamento, que se apoya para su ejercicio en el Registro de la Propiedad a través del que se pretende adecuar la realidad física de las fincas a la jurídica. Posición que se reitera en la Sentencia del mismo Tribunal de 27 de mayo de 1998. A la vista de la citada doctrina legal, este Centro Directivo, que como hemos visto había sostenido un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo-terrestre, prevista por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (cfr. Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002), ya en la Resolución de 6 de octubre de 2008 (reiterada por la de 18 de agosto de 2010 y otras posteriores), señaló que el Reglamento de Costas fue declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, en las citadas Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y en su consecuencia acomodó desde aquella Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia. Con ello este Centro Directivo ha venido entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, en contra de lo sostenido por el recurrente, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que esta Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada. 5. Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador en aquellos supuestos en que el dominio público costero no conste inscrito en el Registro de la Propiedad: «Si la finca interseca o colinda con una zona de dominio público marítimoterrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca». Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 27 de junio de 2017 y 23 de mayo y 19 de junio de 2018), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse conjuntamente con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha aplicación, homologada por Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, permite relacionar las representaciones gráficas de las fincas con las descripciones contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas. 6. Llegados a este punto, cabe plantear cuál debe ser el proceder del registrador en los casos en los que las citadas aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, remitida en soporte electrónico por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (cuya fuente u origen no consta en el presente expediente). En tales casos el registrador no podrá proceder conforme a lo previsto en la citada regla segunda del artículo 36 del Reglamento de Costas al faltar el primer presupuesto para su aplicación, como es la determinación de la colindancia o intersección según la repetida representación gráfica del dominio público y de las servidumbres legales con arreglo a la información sobre la delimitación de la costa proporcionada por la citada Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. Por ello, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 y 23 de mayo de 2018 señalaron que la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección, así como la determinación de si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración. No obstante, esta determinación previa sólo debe ser exigible a aquellas fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo,

como los datos catastrales (cfr. por todas, Resolución de 23 de abril de 2018), o que se desprendan del propio título inscribible, linden con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres (artículos 15 de la Ley de Costas y 35 y 36 del Reglamento General de Costas). 7. En el caso de este expediente, el registrador justificaba la exigencia de aportación previa del certificado del Servicio de Costas en la sospecha de la posible colindancia y/o invasión de la finca del dominio público marítimo-terrestre, en base a los siguientes motivos: a) hallarse situada la finca en «zona contigua al mar»; b) en el dato de que conforme a la aplicación informática auxiliar de representaciones gráficas del Colegio de Registradores la finca invadiría el dominio público; y c) el hecho de que sobre dicha finca aparece anotada y vigente una anotación de demanda en juicio declarativo a favor del Estado por la que se solicita, precisamente, que se declare la nulidad y en su consecuencia la cancelación de la inscripción de dominio a favor de los causantes. Ciertamente es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la calificación registral no puede apoyarse en meras presunciones, suposiciones o conjeturas (Resoluciones de 17 de marzo de 1999, 19 de octubre de 2010, 23 de mayo de 2012, 11 de julio de 2013, 4 de junio de 2014 y 17 de marzo de 2016, entre otras), además de que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, por colindancia del dominio público), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). Por tanto, la formulación por el registrador de la sospecha de colindancia o invasión debe estar fundada sobre datos objetivos que resulten de los documentos presentados o de los asientos del Registro. Y esto es precisamente lo que sucede en el presente caso en el que el dato de que la finca colinda y puede invadir el dominio público marítimo-terrestre presente de las tres circunstancias destacadas por el registrador en su nota de calificación. En cuanto a su ubicación en «zona contigua al mar», resulta de la propia descripción registral de la finca matriz en que se ubica el edificio dividido horizontalmente uno de cuyos elementos privativos es el que constituye objeto del presente expediente (finca registral número 7.224), cuyo lindero sur es el (...) (actualmente [...]), antes de (...), y originariamente «(...)». Respecto de la posible invasión resultante de la información gráfica de la aplicación auxiliar del Colegio de Registradores prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, de 24 de marzo, constituye elemento relevante a estos efectos, aun no existiendo constancia de la concreta fuente de la información a ella incorporada, dada su función legal de realizar «análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente» y su finalidad de constituir elemento auxiliar en la calificación registral, conforme a las citadas disposiciones legales. Finalmente, en cuanto a la existencia de una anotación preventiva de la demanda por la que se solicita la declaración de la finca como de dominio público, con base en un deslinde practicado antes de entrar en vigor la actual Ley de Costas, ciertamente no se trata aquí de desvirtuar los efectos propios de tal asiento (artículos 198 y 206.1.º del Reglamento Hipotecario), que por sí sólo no cierra el Registro a la inscripción de actos posteriores (sin perjuicio de los efectos que para tales asientos pueda suponer la sentencia firme que se dicte), sino de integrar este dato como un elemento más que, por su propia entidad y en unión de los otros concurrentes ya señalados, pone de manifiesto su significación como dato revelador de una posible invasión de aquel dominio, que en definitiva ha de llevar al registrador a condicionar la inscripción de transmisiones posteriores a que se justifique que tal invasión no se produce, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 7, 15 y 16 de la Ley de Costas y 33 a 36 del Reglamento, y sus concordantes, citados por el registrador en la fundamentación jurídica de su nota de calificación. Los anteriores datos y manifestaciones si bien no constituyen per se prueba plena de la invocada colindancia y/o invasión, sí dan fundamento y base suficiente a las sospechas del registrador, en presencia de las cuales, y en aplicación de la doctrina anteriormente expuesta de este Centro Directivo, es correcto y aún obligado para el registrador proceder en la forma en que lo ha hecho, requiriendo a los interesados la aportación de una certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa de la no invasión del dominio público por la reiterada finca registral como requisito previo necesario para la inscripción del título en el Registro. 8. Las conclusiones anteriores no se pueden entender enervadas por las alegaciones de los recurrentes. El hecho de que se trata de una finca ya inmatriculada, sin objeción alguna derivada de una posible invasión del dominio público, y siendo la descripción de la finca contenida en la escritura ahora calificada igual que la contenida en el folio registral, no permite en este caso obviar el obstáculo señalado por el registrador en su calificación. Por un lado, porque (sin prejuzgar ahora cual era el régimen legal aplicable a la fecha de la citada inmatriculación) la exigencia de aportación de la certificación acreditativa de la no invasión no es privativa ni exclusiva de la inmatriculación de la finca, sino que la legislación vigente la extiende igualmente a la segunda y posteriores inscripciones, en los concretos términos que resultan del examen de esta cuestión realizado «supra». Y por otro, porque la información sobre la concreta delimitación perimetral de la finca contenida en el título se complementa ahora con la que proporciona el recurso al análisis de contraste que ofrece sobre su concreta representación gráfica la citada aplicación informática auxiliar, además de contar adicionalmente el registrador con un dato complementario relevante como es el que se deriva de la reiterada anotación preventiva de demanda promovida por el Estado, vigente al tiempo de la calificación (sin que, como se ha dicho, la copia de la cédula de notificación del auto del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Murcia admitiendo el desistimiento de la demanda pueda tomarse en consideración en este recurso, según lo razonado «supra»). Por ello dista mucho este supuesto de los que dieron lugar a las Resoluciones de este Centro Directivo, citadas por los recurrentes, de 6 de septiembre de 2012, en que constaba en el Registro por nota marginal la previa expedición de una certificación administrativa que declaraba de forma expresa que la finca, cuya descripción no se alteraba, no invadía el dominio público, y de 23 de agosto de 2016 en cuyo caso las sospechas del registrador de invasión demanial no sólo no estaban fundadas en datos objetivos que resultasen de los documentos presentados o de los asientos del Registro, sino que, además, aparecían desvirtuadas por el hecho de que la escritura identificaba gráficamente la finca, incluyendo certificación catastral e incorporando un certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, en el que se informa que la finca no aparecía en la planimetría del planeamiento vigente afectada por el dominio público marítimo-terrestre o la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, incluyéndose también plano identificativo de la finca acreditativo de tales extremos desde el punto de vista urbanístico. Y aunque este certificado no es el documento idóneo para dar cumplimiento a las previsiones de la Ley de Costas para la tutela del dominio público, en el citado caso se consideró como un elemento de juicio del que disponía el registrador a la hora de formular sus dudas sobre la invasión del dominio público, que lejos de apoyarlas las disipaban. La circunstancia, invocada por el recurrente, relativa a la previa inscripción de las segundas transmisiones de otros dos elementos privativos integrados en el mismo edificio al que pertenece el que es objeto de este expediente (fincas registrales números 16.612 y 16.214), tampoco puede desvirtuar las conclusiones anteriores, pues al margen de que, como ha afirmado reiteradamente este

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

de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

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

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

clase de expediente o procedimiento seguido, y por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo, con cita de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN) de 29 de julio de 2016, 13 de octubre de 2016, 21 de abril de 2018, aunque sin desarrollar más esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que la Registradora realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley. 2.2 En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos la Registradora goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así "con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal." (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la "congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido" implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar; todos, estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por la Registradora en su nota, siendo el único motivo de la Calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no caso supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido.

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

interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez." En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, al transcribir textualmente la doctrina citada, y concluir que no puede mantenerse la existencia de defecto esencial ostensible en la resolución administrativa que ampara las operaciones contenidas en el documento calificado, en un supuesto de calificación de una licencia de segregación en la que como consecuencia de la misma la parcela originaria, ocupante por una edificación, resultaba disconforme con los usos e intensidades edificatorios permitidos por la ordenación urbanística en vigor, quedando en situación equiparada al régimen fuera de ordenación. Y ello por el hecho clave de que "el titular registral tiene pleno conocimiento de la situación de fuera de ordenación". 2.4 Así pues, la Registradora debe revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que "Los actos de Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.") y el principio de autotutela declarativa; en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que está realizando la Registradora en su nota, en la que de facto se viene a declarar la nulidad de pleno de derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia del procedimiento aplicable, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo, del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa jurisprudencia existente al respecto. No obstante, la poca existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento; ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Pues bien, ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que "es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que la registradora de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión", añadiendo la "incompetencia de la registradora de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación", puesto que "la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles (...)", todo ello "incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN". 2.5 Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que ya no se pudiera acudir tras una subasta desierta al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, como erróneamente concluye la Registradora en su nota: es decir, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) ("por razones de urgencia justificadas en el expediente", o "en otros casos en que no sea posible o no convenga promover Concurrencia, por razones justificadas en el expediente"). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo falso que esté derogado, por lo que no pudiendo la Registradora calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos. Tercero. Incorrecta interpretación [sic] de las disposiciones transitorias del Real Decreto 1071/2017. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por la Registradora de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta del RD 1071/2017, desde el 1 de enero de 2018 una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca, sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. Desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las normas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la DT 4.ª RD 1071/2017 exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados (siendo evidente, en este punto, que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.ª ("enajenación de los bienes embargados) de la sección 2.ª del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que "Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas". Parece claro que se refiere a

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

Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida –subasta, concurso o adjudicación directa–, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso la registradora cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor el 25 de mayo de 2018 en que se celebró la subasta y el 29 de noviembre en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacuerdo jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminando la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina

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

(«desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación – artículos 97 al 107–, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Y precisamente se elimina por su menor grado de concurrencia y transparencia como se explica en el propio preámbulo, como «ratio» última de la reforma en este punto. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017, según se desprende de la disposición transitoria decimotercera del Código, conforme al cual «los casos no comprendidos directamente en las disposiciones anteriores se resolverán aplicando los principios que les sirven de fundamento». Todo lo cual impide admitir como criterio de interpretación el basado en la plena equiparación entre la subasta y la enajenación directa, como si de procedimientos o modos de enajenación indiferenciados se tratase, lo que no es posible legalmente ni desde el punto de vista transitorio, ni desde el punto de vista sustantivo o material. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio

jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma el recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas del Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento del recurrente de que la previsión de que tras una subasta desierta procedía la apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece de fundamento. Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso. El artículo 107, apartado 4, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria anterior a la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, que el recurrente sostiene que es la aplicable «in casu», establece en concreto en su letra b) que «cuando los bienes hayan sido objeto de subasta con dos licitaciones [como sucede en el presente caso], no existirá precio mínimo». Y así se ha entendido también en el caso del presente expediente por el órgano de recaudación según resulta de la certificación del acta de adjudicación directa, conforme a la cual «al haber sido el bien objeto de subasta con dos licitaciones y, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del artículo 107.4 del Reglamento General de Recaudación, no existía precio mínimo». Y precisamente por haberlo entendido así, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 18.350,36 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad muy inferior de 2.753 euros, es decir el 15% de su valor de tasación. Este hecho avala la afirmación sobre el perjuicio sufrido por el deudor, y la falta de beneficio correlativo para la Hacienda Pública, que se sigue del hecho de haber acudido al trámite de la adjudicación directa, pues el crédito público ha quedado parcialmente insatisfecho al no quedar cubierto en su totalidad por la cifra abonada por el adjudicatario, según resulta del mandamiento de cancelación de cargas posteriores, presentado junto con la certificación de la adjudicación directa, según el cual «se hace constar que el valor obtenido en la adjudicación no ha sido suficiente para cubrir el importe total del crédito a favor de la Hacienda Pública en virtud del cual se ejecutó el bien». Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» –o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación–. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, en el presente caso dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial como ha sucedido. Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebase el 75% del tipo inicial), sin dejar un remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la

satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»). Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra». Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

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

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

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

del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el art. 62.1 e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública 'ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido'. Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador; es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento, que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez." 1.4 Así pues, el registrador puede revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que "Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.», y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que, sin embargo, está realizando el registrador en su nota en la que, de facto, se viene a declarar la nulidad de pleno de derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia sobre cuál haya de tenerse como el procedimiento correcto a aplicar y seguir, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa doctrina judicial existente al respecto. No obstante, las pocas sentencias que han abordado el tema vienen a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento, ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de Adjudicación dictado por el mismo. Ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que "es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que el Registrador de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión", añadiendo la "incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación", puesto que "la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles todo ello "incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN". 1.5 Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que tras una subasta desierta ya no se pudiera acudir al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que el uso de éste último suponga una omisión total del procedimiento establecido generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Procedimiento que, además y frente a lo que parece deducirse de la fundamentación del Registrador, no está derogado dado que, aún en la hipótesis de que no se pudiera acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, sí que resultaría factible dicha tramitación en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) ("por razones de urgencia justificadas en el expediente", o "en otros casos en que no sea posible o no con venga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente"). En suma, existe procedimiento y no actuación de plano de la AEAT; y el seguido por la Administración está también previsto para supuestos que podrían resultar de plena aplicación al presente caso, por lo que no pudiendo el registrador calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales (fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos), el claro que la nota emitida no resulta de recibo ni correcta. Segundo. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por el registrador de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de las Disposiciones Transitorias tercera y cuarta del RGR, desde el 1 de enero de 2018, una vez quede desierta la segunda subasta no es posible

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

disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018, y 6 y 13 de febrero de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: a) seguido procedimiento administrativo de apremio contra don R. C. P., la Agencia Tributaria tras dictar la correspondiente providencia de apremio, y practicada anotación preventiva de embargo sobre la finca, el órgano de recaudación competente adopta y notifica el acuerdo de enajenación mediante subasta del bien embargado, conforme a lo previsto en el artículo 101.2 del Reglamento General de Recaudación; b) la finca objeto de la subasta se valora por la Administración tributaria en la cantidad de 4.013,26 euros, sin que conste sobre la misma cualesquiera otras cargas o gravámenes inscritos en el Registro de la Propiedad; c) celebrada la subasta el día 23 de octubre de 2018, conforme a lo previsto en el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación, se declara desierta en primera y segunda licitación; d) la mesa de la subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda el día 26 de noviembre de 2018 continuar el expediente de enajenación mediante el procedimiento de enajenación directa, sin exigencia de tipo o precio mínimo, resolviendo, según consta en el acta de adjudicación directa cuya certificación es objeto de la calificación impugnada, declarar en dicho procedimiento adjudicatario del lote integrado la finca registral número 4.945, previamente subastada, a don J. S. S. B., por el importe de 1.308 euros. La registradora suspende la inscripción, además de por otro defecto no recurrido, por entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto en una fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprimía la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes embargados por el procedimiento de adjudicación directa, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018. El recurrente se opone a la citada calificación por dos motivos: en primer lugar, por considerar que la registradora se extralimita en sus funciones calificatorias y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la

Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida –subasta, concurso o adjudicación directa–, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso la registradora cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor el 16 de mayo de 2018 en que se celebró la subasta y el 11 de septiembre en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacierto jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminado la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la

enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concudiese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. A juicio de la registradora, tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que es lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello el recurrente, aun reconociendo que la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta conduce a la tesis sostenida por la registradora, entiende que debe prevalecer en este caso una interpretación sistemática y teleológica de la misma, que diferiría de la anterior. Así sostiene en esencia que: a) La interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, dado que, a su juicio, la adjudicación directa se debe considerar como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.ª («enajenación de los bienes embargados») de la sección 2.ª del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». c) Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, sino únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe desestimar 5. En primer lugar, y en relación con la afirmación de que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso», con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarían en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibia alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación - artículos 97 al 107-, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es

decir, claramente distinto de éste. Y precisamente se elimina por su menor grado de concurrencia y transparencia como se explica en el propio preámbulo, como «ratio» última de la reforma en este punto. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017, según se desprende de la disposición transitoria decimotercera del Código, conforme a la cual «los casos no comprendidos directamente en las disposiciones anteriores se resolverán aplicando los principios que les sirven de fundamento». Todo lo cual impide admitir como criterio de interpretación el basado en la plena equiparación entre la subasta y la enajenación directa, como si de procedimientos o modos de enajenación indiferenciados se tratase, lo que no es posible legalmente ni desde el punto de vista transitorio, ni desde el punto de vista sustantivo o material. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma el recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas del Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien

(tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento del recurrente de que la previsión de que tras una subasta desierta procedía la apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece de fundamento. Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso. El artículo 107, apartado 4, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria anterior a la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, que el recurrente sostiene que es la aplicable «in casu», establece en concreto en su letra b) que «cuando los bienes hayan sido objeto de subasta con dos licitaciones [como sucede en el presente caso], no existirá precio mínimo». Y así se ha entendido también en el caso del presente expediente por el órgano de recaudación según resulta de la certificación del acta de adjudicación directa, conforme a la cual «al haber sido el bien objeto de subasta con dos licitaciones y, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del artículo 107.4 del Reglamento General de Recaudación, no existía precio mínimo». Y precisamente por haberlo entendido así, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 4.013,26 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad muy inferior de 1.308 euros, es decir el 32,5% de su valor de tasación. Este hecho avala la afirmación de la registradora sobre el perjuicio sufrido por el deudor, y la falta de beneficio correlativo para la Hacienda Pública, que se sigue del hecho de haber acudido al trámite de la adjudicación directa, pues el crédito público ha quedado parcialmente insatisfecho al no quedar cubierto en su totalidad por la cifra abonada por el adjudicatario, según resulta del mandamiento de cancelación de cargas posteriores, presentado junto con la certificación de la adjudicación directa, según el cual «se hace constar que el valor obtenido en la adjudicación no ha sido suficiente para cubrir el importe total del crédito a favor de la Hacienda Pública en virtud del cual se ejecutó el bien». Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, en el presente caso dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial como ha sucedido. Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebase el 75% del tipo inicial), sin dejar un remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»). Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra». Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

- R. 7-6-2019.- R.P. Cartagena Nº 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE LA**

REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA INSCRITA POR LA CATASTRAL. «Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de superficie de una finca inscrita, para hacer constar la que resulta de Catastro, solicitando el título expresamente que la misma se lleve a efecto en base al art. 201.3.b LH [diferencia no superior al 5 %] ‘inscribiendo el exceso de cabida de 109 metros cuadrados [0,8 % de la cabida inscrita] para coordinarla gráficamente con el Catastro, sin necesidad de tramitar expediente de rectificación’. La registradora suspende la inscripción entendiendo que una vez inscrita la representación gráfica alternativa de la finca, la descripción de la finca es la que resulta de tal representación, y que lo que procede, a su juicio, es incorporarla al catastro y rectificar éste conforme a la misma». La Dirección reconoce la prevalencia de la representación gráfica inscrita, de manera que «es improcedente cualquier rectificación de superficie que no se realice con previa rectificación de la representación gráfica inscrita» (R. 05.12.2018), y «podrá lograrse la rectificación de superficie pretendida pero no al amparo del artículo 201.3.b LH, sino mediante la inscripción de la nueva representación gráfica catastral de la finca, que rectifica y sustituye a la anteriormente inscrita». Pero estima el recurso argumentando «la posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita», que «ningún impedimento legal existe para que el interesado desista de tal incorporación [al Catastro de la representación gráfica alternativa inscrita] y solicite la inscripción de la representación gráfica catastral», y que «en el presente caso, además de la escasa diferencia de superficie, concurre la circunstancia de coincidir prácticamente en su totalidad el perímetro catastral con la representación gráfica alternativa inscrita». La Dirección repite los «medios para lograr las rectificaciones de superficie desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015»; pueden verse en comentarios a la R. 17.11.2015. R. 07.06.2019 (Notario César-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 04.07.2019).

Resolución de 7 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie. En el recurso interpuesto por don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 14 de diciembre de 2018 por don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo, con el número 1.328 de protocolo, se realizó una declaración de una obra nueva en construcción por los cónyuges doña F. G. P. y don L. C. M. D. en la finca registral número 55.211 del Registro de la Propiedad de Cartagena número 3. Dicha finca constaba inscrita como una tierra secoano con una superficie de 12.997 metros cuadrados, si bien se indicaba que, en realidad y según Catastro, tenía una cabida de 13.106 metros cuadrados, indicando que se correspondía con las parcelas 118 y 119 del polígono 20. Expresaba en el propio título que se solicitaba, al amparo de lo dispuesto en el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, que se practicase el exceso de cabida de 109 metros cuadrados que equivalía al 0,838655% de la cabida inscrita para coordinarla gráficamente con el Catastro. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada N.º: 2734/2018. Asiento: 319 del Diario 28, de fecha catorce de Diciembre del año dos mil dieciocho. Notario Autorizante: don César Carlos Pascual de la Parte. Lugar de otorgamiento: Fuente Álamo de Murcia. El título expresado fue presentado en este Registro mediante copia electrónica remitida por vía telemática en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, cuya copia física debidamente liquidada del impuesto ha sido presentada el ocho de febrero del año dos mil diecinueve, siendo registrado con fecha seis de Marzo del año dos mil diecinueve. Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto practicar con esta fecha la inscripción 4.ª, de la finca 55211, al folio 127 del libro 691 de la sección Fuente-Álamo; en cuya virtud la finca ha quedado inscrita a favor de los cónyuges doña F. G. P. y don L. C. M. D., por título de obra nueva en construcción, con carácter ganancial, por su título de dominio. Se deniega el acceso registral de la alteración en la superficie de la finca por los motivos que se dirán (...) Se deniega el acceso registral de la alteración en la superficie de la finca en base a los siguientes. I. Hechos: 1.º La finca objeto del documento se formó por agrupación con fecha cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, habiéndose hecho constar la lista de coordenadas de sus vértices, en base a la representación gráfica alternativa aportada. La inscripción se practicó en virtud de copia de escritura otorgada en Cartagena el día 28 de febrero de 2018 ante la notario doña Emérita Paredes García, número 361 de protocolo, en que don P. G. S. y doña M. P. M., tras agrupar dos fincas registrales que dieron lugar a la finca 55.211 de Fuente-Álamo de Murcia, la donaron a su hija doña F. G. P. Posteriormente, la donataria la aportó a la sociedad de gananciales –mediante escritura otorgada el mismo día ante la misma notario, número siguiente de protocolo–, siendo sus actuales titulares doña F. G. P. y su cónyuge don L. C. M. D., con carácter ganancial. 2.º En el precedente documento, los actuales titulares de la finca declaran sobre ella una obra en construcción, alterando previamente la superficie de aquella para adaptarla a la superficie catastral, identificando la finca con las parcelas 118 y 119 del polígono 20. Tales parcelas fueron alteradas por última vez en el Catastro el día 29 de octubre de 2015. II. Fundamentos de Derecho: 1.º Por haberse formado la finca por agrupación, constando en la inscripción la representación gráfica alternativa georreferenciada de la misma, de acuerdo con lo dispuesto [sic] en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, de manera que, tal como este precepto establece, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación. Y ello porque la representación gráfica ha completado la descripción literaria [sic] de la finca, identificándola sobre el territorio. Tal representación gráfica alternativa georreferenciada es la que deberá ser incorporada al Catastro, como dice el citado artículo, una vez practicada la operación registral, y ello en aras al cumplimiento de la finalidad de coordinación de Catastro y Registro perseguida por la Ley 13/2015. Contra el presente fallo (...) Cartagena a seis de Marzo del año dos mil diecinueve La registradora (firma ilegible) Fdo: M.ª del Carmen García-Villalba Guillamón. III Contra la anterior nota de calificación, don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo, interpuso recurso el día 22 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «I) Que, con fecha 14 de Diciembre de 2018 y ante mi fe, con número 1.328 de protocolo, se formalizó escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción, en los términos y con los pactos, cláusulas y condiciones que en la misma se reseñan y a las cuales nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias (...). II) Que, presentada en el Registro de la Propiedad número 3 de Cartagena dicha escritura para su inscripción, con fecha 14 de Marzo de 2019, se recibió por esta Notaría la correspondiente calificación negativa parcial de la misma, efectuada por la señora registradora el día 6 de Marzo de 2019, la cual se acompaña a la presente y se da aquí por reproducida, para evitar inútiles repeticiones (...). III) Que dicha calificación negativa, se llevó a cabo teniendo la registradora a la vista (pues así lo reseña en su nota) una previa escritura de

Agrupación y Donación (a la que siguió otra de Aportación a la Sociedad de Gananciales) en donde se describió la superficie de las fincas agrupadas. Por todo lo cual, es por lo que se acompaña a la presente (...) testimonio, por mí obtenido, de la citada escritura de Agrupación y Donación otorgada ante la Notario de Cartagena doña Emérita Paredes García el día 28 de febrero de 2018, número 361 de protocolo. En efecto, en dicha calificación negativa, dice la señora registradora textualmente: (...) IV) Expuesto todo lo anterior, este notario no puede compartir el criterio de la señora registradora, cuya calificación se recurre por la presente, en base a los siguientes: Fundamentos de Derecho I) Doctrina ya consolidada de la DGRN. – En efecto, tras la Ley 13/2015, de 24 de Junio, es ya muy reiterada y firmemente consolidada la doctrina de la DGRN respecto a la incorporación de la Representación Gráfica Georreferenciada de las fincas, con la consiguiente descripción de su extensión superficial conforme a dicha representación gráfica; siempre que, en cada caso – discrepando o no la misma con la del Registro de la Propiedad– se cumplan los requisitos oportunos al efecto. – Ya es pacífica la doctrina de que el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, interpretado y aclarado desde la Resolución de la DGRN de 2 de septiembre de 2016, exige, en general, para cualquier supuesto de modificación de entidades hipotecarias, la representación gráfica georreferenciada en el título que complete la descripción de la finca en cuestión (afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación). – También resulta pacífica la doctrina del Centro Directivo (con su correspondiente tratamiento ad hoc y específico respecto de los supuestos previstos por nuestra legislación), en casos de excesos de cabida, para poder tener acceso al Registro de la Propiedad, dependiendo de que estos excesos no superen el 5%, que excedan del 5% y no superen el 10%, y que se trate de cualquier clase de alteración de superficie superior al 10%; sin o con simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca afectada. (Véanse, por todas, las Resoluciones de la DGRN de 22 de abril de 2016 y 28 de noviembre de 2018). – Y, finalmente, también es firme, consolidado y pacífico el criterio Directivo de que, cuando la superficie que se pretenda rectificar es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita (art. 201,3 d) de la Ley Hipotecaria), no será necesaria, con carácter general, la tramitación previa del procedimiento previsto en el artículo 199 de la L.H., sin perjuicio de que el Registrador realice las notificaciones previstas en el artículo 9.b), párrafo Séptimo de la L.H., una vez practicada la inscripción correspondiente. Pues bien, Justamente por todo lo anterior, sorprende la calificación negativa parcial de la señora Registradora, insistiendo en cuestiones ya solucionadas e ignorando criterios doctrinales tan autorizados como los de la Dirección General de los Registros y el Notariado, obligando a entablar un recurso gubernativo que nadie quiere ni desea. Y ello por lo siguiente: II) Los hechos. En este sentido, el presente caso objeto de recurso, no debería plantear problema jurídico alguno, ya que se trata de rectificar la superficie de una finca registral que proviene de una previa agrupación, consistente en el 0,838655% de exceso; basada en una referencia catastral descriptiva y gráfica georreferenciada. A lo que habría que añadir que: A) !!!No existe duda respecto de la identidad de la finca!!! Ni la registradora ni nadie ha cuestionado que la finca objeto de debate es otra ni distinta que la que refleja el título y certificación catastral. Tampoco se cuestionan ni su naturaleza, ni sus linderos, ni una posible invasión de colindantes, ni que afecte al dominio público. Por lo que, como dice la luminosa resolución de 8 de octubre de 2018: "Lo que identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, la finca y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo que determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarca..." "Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma". (Resoluciones 15 de diciembre de 2014 y 15 de julio de 2015). A eso debe añadirse que, según sigue aclarando la citada última Resolución, tras la reforma de la Ley 13/2015, el registrador puede y debe obtener cualquier dato al efecto directamente de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro (Véase apartado segundo, número 3, letra b) de la Resolución-Circular 3 de noviembre de 2015). Y aún más, según el apartado 8.º de la Resolución Conjunta del Centro Directivo y la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, el Registrador debe tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podría consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de la misma. Pero, ocurre también en el presente caso, que la calificación de la señora Registradora no presente problema alguno de colindantes, ni de fincas que puedan resultar invadidas o coincidentes ya inscritas, ni invasión del dominio público. Es decir, que en este caso "es claro que el inmueble, entendido como una porción poligonal del suelo, es el mismo" (Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016); y, por tanto, esa mínima divergencia entre Catastro actualizado y Registro de la Propiedad, no debe impedir el acceso al mismo de las fincas agrupadas con su extensión superficial catastralmente georreferenciada. En resumen que la identificación y ubicación de la finca es total, en el Registro, en el Catastro y en el Título. Siendo todo ello fácilmente comprobable por al [sic] Registradora en la Sede Electrónica del Catastro. B) Tampoco cabe invocar que la finca objeto de debate procede de una agrupación ya que nunca antes se actualizó la cabida de las fincas afectadas con efectos registrales y de base gráfica (a parte de que, aún en estos casos de modificación de entidades hipotecarias, la DGRN ha sentado la doctrina de que tales operaciones previas no son obstáculo, siempre que la rectificación de cabida y linderos se ajusten a la legalidad vigente, que es suficientemente garantista para terceros). III) El obstáculo que apreció el registrador. Y, teniendo en cuenta todo lo anterior, llegamos al obstáculo que aprecia la señora Registradora para inscribir esa minúscula rectificación: "Por haberse formado la finca por agrupación, constando en la inscripción la representación gráfica alternativa georreferenciada de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, de manera que, tal como este precepto establece, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultantes [sic] de dicha representación. Y ello porque la representación gráfica ha completado la descripción literaria de la finca, identificándola sobre el territorio. Tal representación gráfica alternativa georreferenciada es la que deberá ser incorporada al Catastro, como dice el citado artículo, una vez practicada la operación registral, y ello en aras al cumplimiento de la finalidad de coordinación de Catastro y Registro por la Ley 13/2015". En este punto, hay que tener en cuenta lo siguiente: a) Que, en la escritura inicial de agrupación de fecha 28 de febrero de 2018 (que se acompaña a la presente y tenida en cuenta por la Registradora para su calificación) de las antiguas fincas registrales 44.145 y 44.146 (que dieron lugar a la finca 55.211, objeto de recurso), se aportó por los titulares una referencia gráfica alternativa georreferenciada. Sin embargo, en dicha escritura de agrupación previa, se aportaron, además, unas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, que no estaban georreferenciadas, pero que coinciden exactamente con las aportadas por este notario recurrente en la escritura de Obra Nueva en Construcción; si bien, ahora, con esas referencias catastrales georreferenciadas de sus vértices. Así es que tenemos: – Una escritura de agrupación de dos fincas rústicas en la que su extensión superficial, según Registro, es de 12.997 m². – Un informe técnico con referencia gráfica alternativa, que arroja una superficie gráfica de 13.222 m²; pero con validación negativa y sin solicitarse rectificación alguna de superficie en dicha escritura. – Y unas referencias catastrales tanto

antiguas como modernas de las fincas agrupadas (las últimas georreferenciadas) que arrojan una superficie de 13.106 m², que es la superficie que se pretende y se quiere inscribir en la escritura de Obra Nueva autorizada ante mi fe con fecha 14 de diciembre de 2018 y número 1238 de mi protocolo. Es decir, una diferencia con el registro de 0,8386%.

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

IV) La registradora de la Propiedad de Cartagena número 3 emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 4 de abril de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 40, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 12 de mayo de 2016, 30 de junio, 27 de julio, 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017 y 5 de diciembre de 2018. 1. Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de superficie de una finca inscrita, para hacer constar la que resulta de Catastro, solicitando el título expresamente que la misma se lleve a efecto en base al artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria «inscribiendo el exceso de cabida de 109 metros cuadrados para coordinarla gráficamente con el catastro, sin necesidad de tramitar expediente de rectificación». La registradora suspende la inscripción entendiendo que una vez inscrita la representación gráfica alternativa de la finca, la descripción de la finca es la que resulta de tal

representación, y que lo que procede, a su juicio, es incorporarla al catastro y rectificar éste conforme a la misma. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente: – La finca 55.211 se formó por agrupación y figura inscrita con una superficie de 12.997 metros cuadrados, que es coincidente con la suma de la superficie de las fincas registrales que se agruparon. Consta inscrita la representación gráfica alternativa de dicha finca, cuya superficie es la expresada. – En el título ahora calificado se pretende la rectificación de superficie, expresando que la superficie es 13.106 metros cuadrados, según Catastro, y que se corresponde con las parcelas 118 y 119 del polígono 20 de Fuente Álamo de Murcia. – Laimetría de la representación gráfica inscrita es coincidente prácticamente en su totalidad con el perímetro catastral de las citadas parcelas, aunque difiere en dos pares de coordenadas, lo que motiva precisamente la diferencia superficial expresada. 2. En primer lugar, y a la vista de la solicitud formulada en el título presentado referida a la aplicación del artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, procede recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General acerca de los medios para lograr las rectificaciones de superficie desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio. Así, se ha afirmado en numerosas resoluciones (cfr. «Vistos») que partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: – Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». – El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b). – Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos. 3. En el presente caso en el título se solicita que se lleve a efecto la rectificación en base al artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, aunque, contradictoriamente, también se solicita que se lleve a efecto la coordinación gráfica con Catastro. Así, sobre una finca, registral 55.211 de Fuente Álamo, inscrita con una superficie de 12.997 metros cuadrados resultante de la agrupación de dos fincas y constando la inscripción de su representación gráfica alternativa, se pretende practicar un exceso de cabida equivalente al 0,83% de la cabida inscrita haciendo constar la superficie catastral «para coordinarla gráficamente con el catastro». El citado artículo 201.3 establece que no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita a que se refiere el número 1 del mismo artículo, en los siguientes supuestos: «a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita». Pero añade que «en ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie». Aunque es cierto que la escasa entidad de la diferencia de superficie permitiría acogerse a lo previsto en el artículo 201.3.b), tal y como se solicita en el título, debe aclararse que, toda vez que se encuentra inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, es improcedente cualquier rectificación de superficie que no se realice con previa rectificación de la representación gráfica inscrita. Y ello porque como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, Resolución de 5 de diciembre de 2018), tal y como señala la registradora, la incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Por tanto, no es procedente rectificar la superficie de la finca constando inscrita una representación gráfica de la que resulta una superficie diferente. La confusión que se originaría en cuanto a cuál es la superficie de la finca que publican los libros del registro se compeadece mal con las exigencias del principio de especialidad que exige una perfecta determinación de la finca inscrita. Por otra parte, la coordinación gráfica con el Catastro que expresamente solicita el título sólo puede lograrse en los términos previstos en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca, la cual no contempla el repetido artículo 201.3.b). Por todo lo expuesto, en el caso que nos ocupa podrá

lograrse la rectificación de superficie pretendida pero no al amparo del artículo 201.3.b) sino mediante la inscripción de la nueva representación gráfica catastral de la finca, que rectifica y sustituye a la anteriormente inscrita. Inscripción que por otra parte debe entenderse solicitada en el título considerando, toda vez que se solicita la «coordinación gráfica» y que la descripción de la finca se ajusta a tal representación gráfica catastral que se incorpora al mismo. Así el punto segundo letra a de la Resolución Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015 afirmó que «se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore». 4. De la calificación impugnada resulta como defecto que impide, a juicio de la registradora, la inscripción de la representación gráfica catastral, y por tanto del exceso de cabida, simplemente el hecho de constar previamente inscrita una representación gráfica alternativa, sin justificar o ni siquiera alegar cualquier motivo razonado que permita sostener la falta de identidad de las parcelas catastrales con la finca registral. Tal y como se ha destacado en el fundamento primero de esta resolución, en el presente caso, además de la escasa diferencia de superficie, concurre la circunstancia de coincidir prácticamente en su totalidad el perímetro catastral con la representación gráfica alternativa inscrita. De la redacción de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria no puede deducirse, como sostiene la registradora, que una vez inscrita una representación gráfica la misma devenga en inalterable. La posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria) y quedará sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria). En este caso, además, se trata de una variación de escasa entidad, sin que queden justificadas en la calificación dudas de identidad de la finca. Por otra parte, no puede olvidarse que la representación gráfica inscrita es alternativa a la catastral, de manera que la inscripción practicada carece de los efectos legitimadores previstos en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, según resulta del artículo 10.5 del mismo cuerpo legal. Por último, no puede acogerse el argumento de la registradora que indica en su calificación que es la representación gráfica alternativa la que debe incorporarse al Catastro en todo caso, ya que, ningún impedimento legal existe para que el interesado desista de tal incorporación y solicite la inscripción de la representación gráfica catastral, más aún cuando la diferencia de superficie es escasa y no existen dudas de identidad de la finca. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 7 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

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

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

dicha cuestión fue objeto de controversia judicial en expediente 557/2015 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Arucas, en el cual se deniega el derecho del instante a hacer uso de dicho paso. 4.º Con fecha cuatro de febrero de dos mil diecinueve, don F. L. G. C. con DNI (...), en calidad de interesado, como causahabiente de don F. G. N., titular de la finca Registral 2386 de Fargas con CRU: 35010000238545 presenta alegaciones bajo la entrada 446 del 2019, donde manifiesta que la representación gráfica que se pretende inscribir invade el "(...)", propiedad de los hermanos G. G. y acredita que dicha cuestión fue objeto de controversia judicial en expediente 557/2015 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Arucas, en el cual se deniega el derecho del instante a hacer uso de dicho paso. 5.º Con fecha veintidós de febrero de dos mil diecinueve se estiman las alegaciones presentadas por don J. S. T. y doña J. S. M. D. con NIF n.º (...) y (...), respectivamente, y por don F. L. G. C. con DNI (...). Y fundamentos de Derecho: Artículo 199 de la LH. Resolución de la DGRN de 21/02/2019 según la cual "la intervención de los colindantes tiene como objeto evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que no puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial". La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Utrera-Molina y Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 4 a día seis de Marzo del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, don M. E. M. G. interpuso recurso el día 22 de marzo de 2019 en el que alegaba lo siguiente: «Don M. E. M. G., actuando en nombre propio, provisto de DNI (...), comparece ante el Registro de la Propiedad de Las Palmas N.º 4 Para ante la Dirección General de Registros y Notariado, como mejor proceda en derecho, digo: Primero.—Que he sido notificado de la calificación (...) negativa del Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, se deniega la rectificación de superficie de finca inscrita en un 3'347% y la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la finca registral 2392 de Fargas con CRU 35010000238606 una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Segundo.—Que entendiendo dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes Hechos y fundamentos: Se interpone recurso contra la negativa del Registrador a inscribir un exceso de cabida menor del 5% y la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de finca inscrita, y que la deniega en base a que estima las alegaciones presentadas por colindantes, sin motivarlas rechazando la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en el escrito. 1. Que en fecha 1 de junio de 2015 se presentó escritura de compraventa otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el catorce de mayo del año dos mil quince por el notario doña María Clara Gómez-Moran Martínez del Ilustre Colegio de las Islas Canarias número de protocolo 422/2015 en el Registro de Las Palmas número 4. 2. Que en fecha 10 de julio de 2015 el Registrador de la Propiedad número 4 de Las Palmas inscribe la finca 2.392 con la superficie obrante en Registro y suspende la inscripción del exceso de cabida y la representación gráfica del suelo de la finca registral de referencia no ha sido expedida por carecer de la información suficiente para la localización de la misma, informando que para inscribir el exceso de cabida y validar la representación gráfica del suelo podrá aportar al registro certificado de un técnico competente (topógrafo) que identifique la propiedad a nivel de superficie, linderos y en su caso coordenadas U.T.M. del perímetro de la finca a efectos de obtener el asiento solicitado. 3. Se procede a la presentación de la documentación solicitada el día 17/12/2018 a las 14:38 en el Registro de la Propiedad de Las Palmas 4, con entrada n.º 5098 del año 2018 asiento 1405 del diario 106, instancia para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la finca registral 2392 de Fargas con CRU 35010000238606 para su tramitación por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se proceda a inscribir el exceso de cabida y a validar la representación gráfica del suelo de la finca registral de referencia 2.392. 4. Según informe del Registrador el 22/02/2019 se estiman las alegaciones presentadas denegando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la finca registral 2.392. 5. Alegación presentada por don J. S. T. y Doña J. S. M. D. como cotitular de la finca registral 2.392 y titular de la finca registral 5222 y alegación presentada por don F. L. G. N. como titular de la finca registral 2386, donde manifiestan que la representación gráfica que se pretende inscribir invade el (...) propiedad de los hermanos G. G. y que dicha cuestión fue objeto de controversia judicial en expediente 557/2015 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Arucas, en el cual se deniega el derecho del instante a hacer uso de dicho paso. Informando el Registrador que se deniega en base al artículo 199 de la LH según la cual la intervención de los colindantes tiene como objeto evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que no puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, si quiera parcial. 6. (...) sentencia relativa al Juicio Verbal Reclamación de Posesión n.º de procedimiento 557/2015 en el que se admite a trámite la demanda de M. E. M. frente a J. S., doña J. S. y F. L. G. y se dicta sentencia. No entiende esta parte como se le puede dar validez a la oposición de J. S., J. S. y F. L. G. basándose el Registrador en el procedimiento judicial n.º 557/2015 cuando todo lo que manifiestan es mentira el Juez nunca deniega el uso de paso a M. E. M. y en el procedimiento no se juzgaba cuestiones de delimitación física de la finca, ni de superficie, ni de linderos, ni de identidad. En relación a la manifestación si la finca 2.392 invade el (...) imposible porque el camino está dentro de la porción de terreno que forma la finca 2392 y el camino es para el uso de la finca 2392 y no es propiedad de los hermanos G. G. Que fue propiedad de los hermanos G. G. y se han realizado cinco transmisiones desde que era propiedad de los hermanos G. G., la primera del abuelo de F. L. G. se transmite a los ocho hijos, luego a sus nietos, de los nietos a J. L. M. H. que es quien vende a M. M. y no consta carga real inscrita sobre la finca y como bien dice la escritura de compraventa la finca se transmite a la parte compradora en pleno dominio, como libres de arrendamientos y ocupantes, cargas y gravámenes, estableciendo desde el padre de familia que el acceso a la finca es por el (...) según linderos que consta en el registro de la propiedad. Que el camino es un elemento interior dentro de la finca 2392 y no afecta para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la finca registral 2392, la Dirección General de los Registros y del Notariado establece en su Resolución de fecha 14 de septiembre de 2015, en cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la

deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre. Si se observa la forma geométrica de la finca es una forma irregular y tiene su explicación que realmente fue para adaptarla a los muros preexistente hace más de 50 años y que son linderos fijos con respecto a los colindantes según la ortofoto que se adjunta y que no existiera dudas en cuanto al perímetro de la superficie de terreno de la finca 2392. Que el exceso de cabida 3'347%, realmente es muy poco por la forma geométrica de la finca y con los medios existente de la época para realizar la medición el error fue mínimo. En el apartado Y Fundamentos De Derechos del informe del Registrador lo que me informa es lo que quiere regular la nueva Ley Hipotecaria, pero no me informa de las dudas que puede tener en la identidad de la finca 2392 y en que incumple el presente caso con respecto a fincas colindantes y si la finca 2.392 inscrita si se corresponde con el informe de Validación Gráfica aportado y redactado por el Ingeniero Técnico en Topografía Don A. M. J. expedido y firmado por la Dirección General del Catastro, el siete de noviembre de dos mil dieciocho con Código Seguro de Verificación CSV: (...); que contiene el correspondiente fichero GML donde consta la relación de coordenadas georreferenciadas del perímetro de la parcela resultante. Según los artículos de la nueva Ley Hipotecaria tanto el artículo 9, 199 y 201 y siguientes y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, siempre que se quiera inscribir una representación gráfica para completar la descripción literaria de finca inscrita, las dudas del Registrador en este tipo de expediente es valorar las dudas de identidad de la finca con la representación gráfica presentada y el informe del Registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En nuestro caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición y en el escrito presentado tampoco describe en que forma la representación gráfica que pretende inscribirse afectada a linderos y superficie de finca colindante. Que las alegaciones presentadas no dicen nada para que por parte del registrador existan dudas de identidad de la finca inscrita con la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral que se quiere inscribir. 7. No entiende el recurrente tampoco la manifestación del Registrador en relación que la inscripción del exceso de cabida en el presente caso pueda generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, cuando el artículo 201 de la LH dice en el supuesto de rectificación de superficie cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, en relación a lo anterior no consta en el informe del Registrador una resolución motivada, se limita a rechazar la inscripción sin criterios objetivos ni razonados. 8. Según el artículo 9, se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto a colindantes, en nuestro caso es 3'347% menor del diez por ciento y tampoco consta en el informe del Registrador las dudas porque suspende la inscripción solicitada motivando las razones en que funde las dudas. La representación gráfica alternativa aportada respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral, y en el informe del Registrador en base al informe técnico presentado redactado por el Topógrafo no me informa que dudas tiene sobre la correspondencia entre la representación aportada y la finca inscrita. 9. Según el artículo 199, el Registrador denegará la inscripción de la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. No consta en el informe del Registrador tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas, que parte de la finca inmatriculada es la afectada para denegar la inscripción, aunque no es obligatorio la alegación con un informe técnico que respalde la alegación de los colindantes, pero el Registrador si tiene que motivarlo. No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. Por todo lo anterior y es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 30 de enero de 2019, 21 de mayo de 2018, 24 de abril de 2018 o 13 de julio de 2017) que no es razonable que la mera oposición de un colindante que no esté debidamente fundamentada debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa. Por lo que solicita, admitir el recurso y proceda a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa». El registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 3 y 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 y 7 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 7 de febrero y 23 de abril de 2018 y 20, 27 y 28 de marzo de 2019. 1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa correspondiente a una finca registral, con la consiguiente rectificación de su descripción y linderos. El registrador suspende la inscripción, en base a que existe oposición de los titulares registrales de dos fincas colindantes. 2. En primer lugar, hay que recordar que, dentro de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma

porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que con ella se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016. 3. Según el ya citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde, por tanto, al registrador, y a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos, que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Ley de Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o en su artículo 17.3. En esta línea, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular las actuaciones previstas para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador. Debe recordarse también que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, lograr que no se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además, que no puedan tener acceso al registro de la propiedad situaciones que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, ni situaciones litigiosas. 4. Es precisamente esto último lo que ocurre en el supuesto del presente expediente, en el que, aunque no con el detalle que sería deseable, resultan identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, toda vez que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio, relativo a un camino que se incardina dentro de la base gráfica cuya inscripción se pretende. En suma, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, y que, por lo tanto, el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como así exigen las Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras. Por lo expuesto, resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo así afectar a los derechos de terceros. Lo anterior no es óbice para que, existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, pueda acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 7 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

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

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

de protocolo, en la que dejaban sin efecto la primera escritura de elevación a público de documentos privados y la sustituían por la presente. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Luis Francisco Monreal Vidal, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Sevilla N.º 3, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía. Certifica: Que en el asiento 2541 del diario 123, consta la presentación de la copia de la escritura autorizada el día 09/11/2018, por el notario de Benidorm don Luis María Sánchez Bernal, protocolo 1717, subsanada por otra ante el mismo Notario de fecha once de Enero de dos mil diecinueve, número 39 de protocolo, presentada por vía telemática el día 09/11/2018, a las 12:57 horas, y aportada copia autorizada de la misma junto con carta de pago acreditativa del impuesto el día 21/01/2019. Que examinados los antecedentes del registro a mi cargo, he calificado el citado documento y he decidido suspender la inscripción solicitada y, conforme al artículo 19 bis, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, he extendido la siguiente nota de calificación, basada en los correspondientes. Hechos. Por el precedente documento, se pretende la elevación a público de documentos privados de arrendamiento, sobre la finca 7.428 de Tomares, en la que comparecen representantes de las entidades arrendadora y arrendataria, pero no el titular registral de la finca arrendada. Fundamentos de Derecho. Infracción de los principios de legitimación y tracto sucesivo, al estar la finca inscrita a nombre de Aliseda SAU, entidad distinta de las partes contratantes. [Arts. 20y 38 LH]. Contra esta calificación (...) Sevilla, a seis de Febrero del año dos mil diecinueve. El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Luis Francisco Monreal Vidal.» III Contra la anterior nota de calificación, don A. A. P., en nombre y representación de la entidad «Covejuca, S.L.», interpuso recurso el día 22 de marzo de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente: «Primero. Principio de legitimación. 1) Legitimación para elevar a público una relación arrendaticia. La tienen las partes contratantes que intervinieron en el documento privado de arrendamiento (diversos documentos elevados a público en una misma relación arrendaticia), es decir arrendador y arrendatario. Según el artículo 1279 del Código Civil: "si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez". En el presente caso, la ley exige el otorgamiento de escritura pública como requisito previo para solicitar y obtener el acceso al Registro de la Propiedad, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH): "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos." Por lo demás, la posibilidad de que un contrato de arrendamiento acceda al Registro de la Propiedad se establece en el art. 2.5 de la LH, por el cual "En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:...5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos." 2) Legitimación para solicitar la inscripción. El art. 6 de la LH indica que "La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho, b) Por el que lo transmita, c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir, d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos." En el caso del arrendamiento, los derechos se adquieren por arrendador y arrendatario (art. 6.a LH), y en este caso el arrendatario, como promotor de la inscripción, es precisamente interesado en asegurar el derecho que se pretende inscribir. Por tanto, los intervinientes en los documentos presentados a inscripción, y especialmente el arrendatario promotor de la misma, tienen legitimación para solicitar esa inscripción. En conclusión, de ambos apartados 1 y 2, los documentos presentados han sido elevados a público por quienes están legitimados para hacerlo, y la presentación ha sido promovida por quien está legitimado para hacerlo. Segundo. Sobre el tracto sucesivo. a) Vínculo con la finca afectada. Una vez sentado lo anterior sobre legitimación, debemos destacar que el entronque de los actos y negocios jurídicos con el Registro se articula a través de su vínculo con las fincas registrales, y no tanto con las personas, pues el Registro se lleva por fincas, no por personas. En ese sentido se cumple la existencia de vínculo pues el arrendamiento se refiere a la finca n.º 7.428 de Sevilla (tomo 2.758, libro 315, folio 101, datos tomados de la Escritura de Subsanción de fecha 11 de enero de 2019, del mismo notario autorizante, al n.º 39 de su Protocolo [...]). Dicha identificación de finca coincide con la que resulta del escrito de calificación. b) Cuestión diferente es si existe vínculo de tracto sucesivo con los titulares de la finca, tal como plantea la calificación. Los documentos elevados a público han sido formalizados por quien ha sido titular de la capacidad de arrendar -Diselan Hispania, S.L.-, quien a su vez traía su derecho del inscrito Electro Trelec, S.L. Nuestra parte está a la espera de poder aportar el documento original del que resulta tal atribución en favor de Diselan Hispania, S.L., si bien hasta el momento no hemos podido obtener la posesión física de tal documento para poder aportarlo al Registro - debido a la premura del plazo para interponer el presente recurso-, motivo por el cual lo hacemos constar dejando hecha la reserva de aportarlo (...) en cuanto obre en nuestro poder, y solicitando mientras tanto la suspensión de cualesquiera actuaciones sobre los asientos registrales manteniéndose en suspenso la vigencia de los asientos de presentación y concordantes nacidos de nuestra solicitud de inscripción. Lo que nuestra parte pretende es que se inscriban los derechos de arrendamiento que vinculan a nuestra parte con la finca registral de referencia, para lo que según nuestro entender tenemos legitimación al tener además vínculo con el titular efectivo en su momento, y así se ha entendido al presentar los documentos a inscripción con independencia de quienes fueran los titulares registrales en determinado momento de la finca afectada. Y en esa medida, el recurso debería prosperar. Con carácter subsidiario, si a resultados de la calificación se entendiera que es ineludible el acreditar la relación del arrendamiento con algún titular inscrito, interesa que se nos admita la acreditación del vínculo existente con dicho titular en cuanto la documentación obre en nuestro poder, y que en el interin se mantenga la vigencia del asiento de presentación quedando suspendida mientras se aporta dicha documentación y se resuelve el recurso». IV El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 11 de abril de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1216 y siguientes, 1259, 1261, 1274, 1276, 1277, 1279 y 1280 del Código Civil; 1, 2, 3, 17, 18, 20, 34, 38, 40, 198 y 203 de la Ley Hipotecaria; 1 y 17.bis, apartado a), de la Ley del Notariado; 1 y 145 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 23 de septiembre de 2003, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 16 de junio de 2007, 16 de septiembre de 2008, 13 de enero de 2010, 25 de agosto de 2011, 19 de enero, 26 de noviembre y 19 de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2014, 9 de junio, 2 de julio y 18 de septiembre de 2015, 7 de junio y 11 de julio de 2016, 3 y 10 de abril y 10 de julio de 2017 y 22 de enero, 12 de marzo y 4 de julio de 2018. 1. Se debate en este expediente si es o no inscribible, una escritura de elevación a público de documento privado de arrendamiento en el que se da la circunstancia de que la parte arrendadora no es el titular registral actual. El registrador suspende la inscripción, señalando como defecto que no comparece el titular registral de la finca arrendada, infringiendo los

principios de legitimación y tracto sucesivo. 2. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación. En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208). 3. Como ya ha sostenido en otras ocasiones esta Dirección General, los contratos, una vez celebrados, solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos (cfr. artículo 1257, párrafo primero, del Código Civil), pues sólo ellos asumen y sólo a ellos se les puede exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél, entre las que se encuentra la relativa a su formalización de forma pública (artículos 1279 y 1280 del Código Civil). En aquellas escrituras en que se reconoce la existencia de un acto o contrato anterior (artículo 1224 del Código Civil), el evidente valor reconocitivo de la existencia y contenido del negocio que comportan y la autenticidad que con aquel reconocimiento adquieren, requiere, que, tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales, concurren al otorgamiento de la escritura todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (artículos 1261.1.º y 1262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. artículo 1225). Por ello, la pretensión del recurrente no puede ser acogida, pues la necesidad de tracto sucesivo requiere que la escritura de elevación a público del referido documento privado de arrendamiento sea otorgada por todos los intervinientes, arrendador y arrendatario. Es imprescindible una verdadera escritura de elevación a público del documento privado, que tiene no solo un contenido confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto arrendatario cuestionado, de modo que garantiza la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acudir, en su caso, al expediente para la reanudación del tracto interrumpido (vid. artículo 40 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, y como se advierte en el propio título, al señalar que dicha escritura debía ser posteriormente ratificada por la otra parte contratante, es necesario que comparezca el actual titular registral de la finca ratificando la elevación a público del contrato de arrendamiento. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 7 de junio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

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

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

Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde esta notificación. Contra la presente nota de calificación: (...). Almonte, a trece de marzo del año dos mil diecinueve. El registrador (firma ilegible) Fdo. Don José Carlos Roca García-Valdecasas.» III Contra la anterior nota de calificación, don J. G. P., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 19 de marzo de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Fundamentos de Derecho: I. El recurso se interpone, dentro de plazo, al amparo de los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. La AEAT está legitimada para interponerlo, conforme al art. 325 a) y c) de la LH, al estar directamente interesada en asegurar los efectos de la inscripción pretendida y ser la autoridad de la que proviene el título calificado. II. La calificación del Sr. Registrador suspende la inscripción del acta de adjudicación de la Finca 11155, acordada en procedimiento de apremio tramitado por la AEAT por estimar concurrentes dos defectos subsanables: Respecto de uno de ellos, la falta de expresión del domicilio del adjudicatario, no tenemos nada que objetar y será oportunamente subsanado. Sin embargo, es en relación con el segundo de los defectos apreciados respecto del que hemos de manifestar nuestra discrepancia. En efecto, considera el Registrador que no es posible la práctica de la inscripción solicitada por haber utilizado la AEAT un procedimiento de enajenación, el de adjudicación directa, que considera derogado para el supuesto de hecho calificado, fundamentando su decisión en el art. 107 y siguientes del Reglamento General de Recaudación, en la redacción dada a los mismos por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre que, entre otros aspectos, suprime la posibilidad de acudir al procedimiento de adjudicación directa en caso de que quede desierta la subasta en primera y segunda licitación. III. 1. El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que «La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.» El registrador aduce en su nota que la calificación se ampara en la previsión del artículo 99 RH, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido y, por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo, aunque sin desarrollar esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que el registrador realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley. 2. En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos el registrador goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así «con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.» (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la «congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido» implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en período ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por el registrador en su nota, siendo el único motivo de la calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. 3. Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centro directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que el registrador suspende la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que, a la vista de los artículos del RGR modificados que cita no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa sino a una nueva subasta o bien a la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, lo que supone, en suma, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. Así, en la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló (el resaltado es nuestro): «2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un

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

directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, es decir, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) («por razones de urgencia justificadas en el expediente», o «en otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente»). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo absolutamente falso que esté derogado, por lo que no pudiendo el registrador calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos.

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

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

deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor el 25 de mayo de 2018 en que se celebró la subasta y el 29 de noviembre en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacuerdo jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminando la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha

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

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

de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso. El artículo 107, apartado 4, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria anterior a la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, que el recurrente sostiene que es la aplicable «in casu», establece en concreto en su letra b) que «cuando los bienes hayan sido objeto de subasta con dos licitaciones [como sucede en el presente caso], no existirá precio mínimo». Y así se ha entendido también en el caso del presente expediente por el órgano de recaudación según resulta de la certificación del acta de adjudicación directa, conforme a la cual «al haber sido el bien objeto de subasta con dos licitaciones y, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del artículo 107.4 del Reglamento General de Recaudación, no existía precio mínimo». Y precisamente por haberlo entendido así, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 27.417,52 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad muy inferior de 11.500 euros, es decir el 41,9% de su valor de tasación. Este hecho avala la afirmación sobre el perjuicio sufrido por el deudor, y la falta de beneficio correlativo para la Hacienda Pública, que se sigue del hecho de haber acudido al trámite de la adjudicación directa, pues el crédito público ha quedado parcialmente insatisfecho al no quedar cubierto en su totalidad por la cifra abonada por el adjudicatario, según resulta del mandamiento de cancelación de cargas posteriores, presentado junto con la certificación de la adjudicación directa, según el cual «se hace constar que el valor obtenido en la adjudicación no ha sido suficiente para cubrir el importe total del crédito a favor de la Hacienda Pública en virtud del cual se ejecutó el bien». Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» –o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación–. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, en el presente caso dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial como ha sucedido. Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebase el 75% del tipo inicial), sin dejar un remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»). Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra». Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 7 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

- R. 7-6-2019.- R.P. Lorca N° 1.- **INMATRICULACIÓN: LA DEL ART. 205 LH REQUIERE LA PRESENTACIÓN TAMBIÉN DEL TÍTULO PREVIO. INMATRICULACIÓN: DEBE HABER PLENA COINCIDENCIA DE LA DESCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS Y DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL.** «El objeto de este expediente consiste en determinar si es posible inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad por la vía del art. 205 LH sin aportar para ello, junto al título inscribible, el título previo de adquisición del transmitente, y sin que haya plena coincidencia entre la descripción contenida en la escritura y la contenida en Catastro». La Dirección responde negativamente a las dos cuestiones: 1. Considera esencial la presentación del título público previo en el Registro (R. 05.05.2016 y R. 30.11.2016), pues ha de ser calificada, entre otras cosas, la identidad en las descripciones de la finca contenidas en ambos títulos. 2. Y también es necesaria la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en el título inmatriculador; en ese sentido se pronuncia el art. 205 LH, con la finalidad de que la finca que se inmatricule nazca ya a su vida registral plenamente coordinada con el inmueble catastral; y ni ese precepto ni los

arts. 201 y 10.3 LH prevén en la inmatriculación la posibilidad de una representación gráfica alternativa a la catastral, a diferencia de la que ocurre en otros muchos preceptos; por lo que, «si se pretende inmatricular, conforme al art. 205 LH, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica».

R. 07.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lorca-1) (BOE 04.07.2019).

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

estado de conservación, compuesta de varias habitaciones, aseo y cocina, vivienda que ocupa la de 94 metros cuadrados (según catastro tiene una medición de ciento tres metros cuadrados). Todo linda: Este y Sur, V. H. R.; Oeste; S. U. H., camino por medio; y Norte, F. H. R., camino de por medio.–Tiene derecho de entrada de camino desde (...) a través de la finca de V. H. R.». 2. El recurso no puede prosperar. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo primero que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». La Resolución de este Centro Directivo de 19 de noviembre de 2015, se planteó la cuestión de si cuando el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige que los otorgantes del título público traslativo «acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», ese complemento circunstancial «mediante título público» se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir; concluyendo que se refiere al verbo acreditar; por lo que admitió como título público previo, no solo los títulos traslativos, sino también las sentencias declarativas del dominio en las que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, y las actas de notoriedad tramitadas de conformidad con el artículo 209 del Reglamento Notarial. Pero en todo caso, esta Dirección considera esencial la presentación del título público previo en el Registro (Resoluciones de 5 de mayo y 30 de noviembre de 2016), pues ha de recordarse que: conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador califica la legalidad de las formas extrínsecas del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en escrituras públicas, por lo que resulten de ellas y de los asientos del Registro; conforme al artículo 205, comprueba que a su juicio existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos; y conforme a la doctrina de este Centro, califica la posible instrumentalidad de los títulos, que no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundada. 3. También ha de confirmarse el segundo defecto señalado en la nota. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que la legislación aplicable impone con independencia del medio inmatriculador utilizado, la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en el título inmatriculador. En este sentido se pronuncia el artículo 205 de la Ley Hipotecaria antes citado. Aquí el legislador, al emplear la expresión «en todo caso» en lugar de la de «a su juicio», ya no otorga al registrador el mismo margen de apreciación, ni la misma flexibilidad en la apreciación de la identidad que en el otro caso analizado. La expresión de «identidad en todo caso» es heredera de la que empleaba el artículo 53. Seis de la Ley 13/1996 cuando exigía «aportar junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral. Y a tales efectos, como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, tanto antes como después de la Ley 13/2015, no es admisible el margen de diferencia del 10% de superficie, el cuál que sólo es admitido, no en inmatriculaciones por la vía del artículo 205, sino en los supuestos la mera constancia registral de la referencia catastral en el folio real de fincas ya inmatriculadas, conforme al artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Ha de recordarse que conforme al nuevo artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, «únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos». Y resulta que en el concreto procedimiento de concordancia regulado en el artículo 205 –al igual que en el regulado en el artículo 203–, no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI –por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204, o el 206– en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa. Por tanto, si se pretende inmatricular, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que ya sí cumpla, en cuanto a la ubicación, delimitación y superficie, el requisito de identidad con la descripción contenida en el título inmatriculador, tal y como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Por último, advertir que el apartado octavo de la Resolución Conjunta entre este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, establece que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas (...)». En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 7 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

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

1.2. Mercantil. (Por Ana del Valle Hernández)

- R. 6-6-2019.- R.M. Asturias N° I.- **ACUERDOS SOCIALES. CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES.** Se trata de la inscripción de una sentencia que declara la nulidad de tres acuerdos sociales adoptados en diferentes juntas y que identifica las concretas inscripciones de causaron. Pero existen inscripciones posteriores que pueden quedar afectadas. Para que el registrador mercantil pueda llevar a cabo la cancelación de los asientos posteriores que puedan resultar incompatibles con el anulado es preciso bien una declaración judicial de

cuales hayan de ser estos asientos o, al menos, un pronunciamiento que permita identificarlos debidamente. Pero no debe caerse en un rigor formalista si no cabe albergar duda sobre el alcance cancelatorio de la sentencia. En caso de que existan asientos posteriores que pueden quedar afectados por la declaración de nulidad y respecto de los que la sentencia nada diga, o lo que diga por su inconcreción no permita identificarlos indubitadamente, los administradores deberán convocar una junta para regularizar la situación en que se encuentra la sociedad y adecuar su situación a lo previsto en el contenido de la sentencia recaída. En caso de que no lo hagan corresponderá a quienes tienen interés en ello, instar la oportuna acción judicial a fin de que por medio de la oportuna aclaración o complemento, o en trámites de ejecución, se determine la posible eficacia de la sentencia respecto de dichos asientos.

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

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

- R. 6-6-2019.- R.M. Asturias Nº I.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: NULIDAD DE ACUERDOS Y DIVERSOS CASOS DE EFECTOS RESPECTO A ASIENTOS POSTERIORES.** Se trata de una sentencia que declara la nulidad de unos acuerdos sociales de «operación acordeón» (reducción a cero y aumento simultáneo), modificación de estatutos y eliminación de acciones preferentes. «La registradora suspende la inscripción al considerar necesario, respecto de los asientos posteriores a los relativos a los acuerdos anulados, que el propio Juzgado especifique previamente ‘qué asiento o asientos que resulten contradictorios han de ser objeto de cancelación, toda vez que no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia’» (esos asientos son de nombramiento de auditor, ceses y nombramientos de administrador único, dos nuevas reducciones de capital y un aumento; «no consta tomada anotación preventiva de la demanda de nulidad conforme al art. 155 RRM»). La Dirección comienza recordando que «la categoría civil de la nulidad y sus consecuencias jurídicas no son de aplicación directa e inmediata en un ámbito como el mercantil (R. 30.05.2013 y R. 30.06.2014), de manera que alcanza «exclusivamente a los actos posteriores que sean del todo incompatibles» (S. 23.02.2012 y S. 12.06.2008); después señala cómo el art. 208 LSC dispone que la sentencia que declare la nulidad de un acuerdo *determinará además la cancelación de su inscripción, así como la de los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella*, y cómo ese «juicio de contradicción» se atribuye por algunas teorías al juez que haya dictado la sentencia, y por otras al registrador que ha de inscribirla, pero que la Dirección ha adoptado una posición ecléctica, en el sentido de que es precisa «bien una declaración judicial de cuales hayan de ser estos asientos [que deben cancelarse] o, al menos, un pronunciamiento que permita identificarlos debidamente, debiendo ser indubitada su condición asientos que reflejen actos posteriores que ejecuten el acuerdo anulado o que partan de la situación por él creada» (R. 18.05.2013); pero sin que en ningún caso puedan determinarse en la instancia suscrita por los demandantes. Ahora bien, «no debe caerse en un rigor formalista injustificado si no cabe albergar duda sobre el alcance cancelatorio de la sentencia» (R. 21.11.2012 y R. 30.06.2014), bien porque haga referencia al asiento concreto a cancelar, bien porque del conjunto del documento se infiera indubitadamente cuál sea. Y, siguiendo la línea de la R. 30.06.2014, concluye que hay que prescindir de la simultaneidad entre la cancelación de los acuerdos declarados nulos y la de los posteriores que hayan de cancelarse por ser contradictorios con la sentencia anulatoria. A partir de aquí, y siguiendo a la misma resolución, dice que para la cancelación de tales asientos contradictorios «corresponderá a quienes tienen interés en ello instar la oportuna acción judicial a fin de que por medio de la oportuna aclaración o complemento (cfr. arts. 214 y 215 LEC), o en trámites de ejecución, se determine la posible eficacia de la sentencia respecto de dichos asientos»; y si, por la cancelación del asiento declarado nulo, resulta una situación registral incongruente, «corresponderá a quienes a ello están obligados instar la adopción de acuerdos necesarios para ejecutar la sentencia de nulidad y regularizar la situación jurídica de la sociedad respecto de los actos y relaciones jurídicas afectados; de este modo los administradores deberán convocar a los socios a una junta que resuelva adoptar las medidas adecuadas para regularizar la situación en que se encuentra la sociedad y al objeto de adecuar su situación a lo previsto en el contenido de la sentencia recaída (vid. R. 30.05.2013 y R. 30.06.2014)». Como se ha dicho, la Dirección sigue la línea de la R. 30.06.2014, y dice que se trató de «un supuesto que guarda similitud con el ahora analizado»; pero en el caso de 2014 el acuerdo anulado era de renovación parcial del consejo de administración, lo que permitía la cancelación y la posterior reconstrucción sin grandes inconvenientes. En la de 2019 la cancelación del acuerdo declarado nulo deja en el aire, entre otras cosas, el aumento y las reducciones posteriores, que exigirían un cierto tracto sucesivo y cuya eventual futura cancelación perjudicaría los derechos de los socios derivados de aquellas operaciones (devolución de aportaciones, suscripción de nuevas acciones), derechos que habían sido adquiridos «de buena fe y conforme a derecho» (ver art. 20.2 C. de c.). La solución de cancelar crea más problemas de los que soluciona: piénsese, por ejemplo, en la perplejidad del registrador al que se le pidiera certificación sobre la cifra actual del capital social; y cuando «quienes a ello están obligados» insten «la adopción de acuerdos necesarios para regularizar la situación jurídica de la sociedad» pueden encontrarse con la necesidad de convocar la junta para la regularización y no saber a qué socios convocar, si a los que había antes del acuerdo declarado nulo o también a los que habían suscrito en aumentos posteriores amenazados de nulidad; y podría llegarse a la paradoja de que el administrador único final convocara la junta para esa regularización y esa junta declarara nulo el nombramiento del administrador convocante, con lo que habrían sido nulas la convocatoria, la junta y también su declaración de nulidad, en un círculo vicioso de nulidades; o a la paradoja de que los socios que suscribieron sus acciones en los aumentos posteriores tuvieran que votar sobre la nulidad de esos aumentos. Por eso parecía más prudente la posición de la registradora, de que el Juzgado concretara «qué asiento o asientos que resulten contradictorios han de ser objeto de cancelación». Que eso fuera posible o que la impugnación planteada tuviera que resolverse en una reparación de daños como la del art. 204.2.2 LSC es otra cuestión. R. 06.06.2019 (Laminados de Aller, S.A., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 03.07.2019).

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

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRIMERA QUINCENA DE JULIO

REVISTAS:



[Anuario de Derecho Civil.pdf](#)



[Anuario de Derecho Concursal.pdf](#)



[Revista de Administración Pública.pdf](#)



[Revista de Derecho Comunitario Europeo.pdf](#)



[Revista de Derecho Privado.pdf](#)



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



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



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

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

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

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

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

Garajes alineados a fachada:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANUARIO DE DERECHO CIVIL

TOMO LXXII, FASCÍCULO I

Enero-marzo, 2019



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUSTICIA

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA,
RELACIONES CON LAS CORTES
E IGUALDAD

BOE BOLETIN
OFICIAL DEL
ESTADO

ÍNDICE DEL ANUARIO DE DERECHO CIVIL 2019, FASCÍCULO I

	<u>Pág.</u>
Estudios monográficos	
Montserrat PERENA VICENTE: «El divorcio sin juez en el Derecho español y francés: entre el divorcio por notario y el divorcio por abogado. Dificultades teóricas y prácticas»	5
Luis Javier ARRIETA SEVILLA: «La recuperación de la regla venta quita renta en los arrendamientos de vivienda»	53
Gema VICO FERNÁNDEZ: «Régimen jurídico aplicable a los internamientos involuntarios en centros geriátricos: especial referencia a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional»	101
Bibliografía	
LIBROS	
A cargo de: Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO	
DEL OLMO GARCÍA, Pedro/BASOZABAL ARRUE, Xabier (Dir.): «Enriquecimiento injustificado en la encrucijada: historia. Derecho comparado y propuestas de modernización», por Josep Maria Bech Serrat	161
DURÁN RIVACOBA, Ramón/MENÉNDEZ MATO, Juan C.: «La transacción expresa y tácita», por Miguel Ángel Pérez Álvarez	166
MATO PACÍN, M.ª Natalia: «Cláusulas abusivas y empresario adherente», por Klaus Jochen Albiez Dohrmann	168
REVISTAS ESPAÑOLAS	
Por Isabel ARANA DE LA FUENTE.....	179
Jurisprudencia del Tribunal Supremo	
SENTENCIAS	
A cargo de Antonio CABANILLAS SÁNCHEZ: colaboran: Ignacio DÍAZ DE LEZCANO, Nicolás DÍAZ DE LEZCANO, Gabriel GARCÍA CANTERO, Luis Alberto GODOY DOMÍNGUEZ, Sebastián LÓPEZ MAZA, Verónica NEVADO CATALÁN, Carlos ORTEGA MELIÁN, Francisco SANTANA NAVARRO	213

ANUARIO DE

DERECHO CONCURSAL

Crowdlending o préstamo en masa y evaluación de la solvencia del promotor de la financiación, *Matilde Cuenca*

Los efectos de la resolución de los contratos por incumplimiento en el concurso de acreedores, *Salvador Díaz La Chica*

PRESIDENTE
ÁNGEL ROJO

DIRECTORES
ANA BELÉN CAMPUZANO
IGNACIO SANCHO

INCLUYE LA REVISTA EN
SOPORTE ELECTRÓNICO,
**THOMSON REUTERS
PROVIEW™**

NÚM. 47

MAYO-AGOSTO 2019

AEDIN

Registadores
DE ESPAÑA



CIVITAS



THOMSON REUTERS



SUMARIO

ESTUDIOS

- "Crowdlending" o préstamo en masa y evaluación de la solvencia del promotor de la financiación 7
Matilde Cuenca Casas
- Los efectos de la resolución de los contratos por incumplimiento en el concurso de acreedores 57
Salvador Díaz La Chica

PROBLEMAS Y CUESTIONES

- El concurso culpable por incumplimiento del convenio imputable al concursado y la cuantificación de la responsabilidad concursal derivada 91
Antonio Monserrat Valero
- Pautas para la redacción del Plan de Liquidación en los concursos que se tramiten ante el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Oviedo 139
Alfonso Muñoz Paredes

ECONOMÍA

- ¿Garantiza la actual normativa en España la continuidad de la actividad empresarial en caso de venta de la unidad productiva en el concurso de acreedores? Una aproximación empírica 187
Pedro López Ramírez y Carmen Calderón Patier

DERECHO EXTRANJERO

- La modificación del Chapter 11 en el Derecho concursal norteamericano: la Ley de Reestructuración de Pequeñas Empresas 215
Miguel Martínez Muñoz

LEGISLACIÓN

▶ CRÓNICA

- Crónica de Legislación Española 229
Ana Belén Campuzano

JURISPRUDENCIA

▶ COMENTARIO

- La refinanciación del concurso (comentario del AJM 1 de Madrid de 18 de diciembre de 2018) 257
Marta Flores Segura

▶ RESEÑA DE RESOLUCIONES JUDICIALES EN MATERIA PRECONCURSAL

- Reseña de resoluciones judiciales 279
María Luisa Sánchez Paredes
Marta Flores Segura

▶ RESEÑA DE RESOLUCIONES JUDICIALES EN MATERIA CONCURSAL

- Reseña de resoluciones judiciales 315
María Luisa Sánchez Paredes
Marta Flores Segura

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO EN MATERIA CONCURSAL (2018)

- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia concursal (2018) 451
María Luisa Sánchez Paredes

▶ RECENSIÓN

- Recensión al libro "La separación de la masa en el concurso de acreedores", de Ignacio Fernández Larrea 495
Cecilio Molina

- NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES 501

Thomson Reuters ProView. Guía de uso

REVISTA DE

Administración Pública



CENTRO DE ESTUDIOS POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES

ESTUDIOS

JOSÉ CARLOS LAGUNA DE PAZ

Ámbito de aplicación del derecho de la competencia

JOSÉ FRANCISCO FERNÁNDEZ GARCÍA

Las sociedades concesionarias de carácter instrumental y su insolvencia

LEONOR RAMS RAMOS

De supletorio a prevalente: la incidencia de la terminación en los procedimientos sancionadores establecida por la Ley 39/2015 en la normativa sectorial

MANUEL RODRÍGUEZ PORTUGUÉS

Reserva de jurisdicción y libertad del legislador para optar entre penas y sanciones administrativas

NURIA RUIZ PALAZUELOS

Anulación y poderes del juez: las enseñanzas del caso francés

208

enero/abril
2019

ESTUDIOS

JURISPRUDENCIA

CRÓNICA
ADMINISTRATIVA

BIBLIOGRAFÍA

SUMARIO

Núm. 208, enero/abril 2019

PROFESOR D. JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ *IN MEMORIAM* 11-14

ESTUDIOS

JOSÉ CARLOS LAGUNA DE PAZ

Ámbito de aplicación del derecho de la competencia 17-49

JOSÉ FRANCISCO FERNÁNDEZ GARCÍA

Las sociedades concesionarias de carácter instrumental y su insol-
vencia 51-99

LEONOR RAMS RAMOS

De supletorio a prevalente: la incidencia de la terminación en los
procedimientos sancionadores establecida por la Ley 39/2015 en
la normativa sectorial 101-150

MANUEL RODRÍGUEZ PORTUGUÉS

Reserva de jurisdicción y libertad del legislador para optar entre
penas y sanciones administrativas 151-178

NURIA RUIZ PALAZUELOS

Anulación y poderes del juez: las enseñanzas del caso francés. . . 179-220

JURISPRUDENCIA

COMENTARIOS MONOGRÁFICOS

MIGUEL SÁNCHEZ MORÓN

La consagración del funcionario interino indefinido 223-238

BELÉN MARINA JALVO

Algunas precisiones sobre los presupuestos y el alcance del con-
trol judicial de la inactividad reglamentaria al hilo de la Sentencia
del Tribunal Supremo de 5 de abril de 2018 239-263

NOTAS DE JURISPRUDENCIA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
(T. FONT I LLOVET, A. PEÑALVER I CABRÉ, F. RODRÍGUEZ PONTÓN Y
J. TORNOS MAS) 265-277

NOTAS DE JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS (O. BOUAZZA ARIÑO) 279-298

FRANCESC J. RODRÍGUEZ PONTON

Ayudas de Estado ilegales, obligación de recuperación y reclamación patrimonial: la reaparición del caso de las *vacaciones fiscales vascas*. 299-324

ALONSO ARROYO E IVÁN RODRÍGUEZ FLORIDO

La demolición de inmuebles y el artículo 108.3 LJCA: análisis de los recientes pronunciamientos judiciales 325-355

CRÓNICA ADMINISTRATIVA ESPAÑOLA Y DE LA UE

ESPAÑOLA Y DE LA UNIÓN EUROPEA

ANTONIO JIMÉNEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ

Crónica del Congreso de 2018 de la Asociación de profesores alemanes de Derecho del Estado (Bonn, 4 y 5 de octubre). 357-378

FERNANDO GONZÁLEZ BOTIJA

La prohibición del teléfono móvil en las escuelas en Francia . . . 379-401

INMACULADA REVUELTA PÉREZ

Estándar del inversor prudente y confianza legítima 403-430

BIBLIOGRAFÍA

RECENSIONES Y NOTICIAS DE LIBROS

J. AGUDO GONZÁLEZ: *La función administrativa de control: una teoría del control orientada a la configuración de un sistema de justicia administrativa*, por Héctor Iglesias Sevillano. 433-437

IRENE ARAGUÁS GALCERÀ: *La transparencia en el ejercicio de la potestad reglamentaria*, por Josep M. Aguirre i Font. 438-441

CARLO BOTTARI: *Profili innovativi del sistema sanitario*, por Joaquín Tornos Mas 441-444

TOMÁS CANO CAMPOS: *Sanciones Administrativas*, Madrid, Francis Lefebvre, 2018, 242 págs. Por Carmen Martín Fernández. 445-450

ANTONIO GARCÍA JIMÉNEZ: *Las conexiones entre contratación administrativa e innovación*, por Juan José Rastrollo Suárez. 450-453

RAFAEL GÓMEZ-FERRER RINCÓN: <i>La desvinculación como técnica de regulación. De las transferencias de aprovechamiento urbanístico al comercio de derechos de emisión</i> , por Carlos Padrós Reig	453-456
FERNANDO LÓPEZ RAMÓN (ED.): <i>El patrimonio natural en Europa y Latinoamérica</i> , por José Miguel Beltrán Castellanos	457-461
ÍNDICE ANUAL 2018 NÚMS. 205-207	463-474

REVISTA DE Derecho Comunitario Europeo



**IN MEMORIAM. GIL CARLOS RODRÍGUEZ
IGLESIAS**

EDITORIAL

PAZ ANDRÉS SÁENZ DE SANTAMARÍA

Un Tribunal a la altura de sus responsabilidades:
el *Brexit* ante el TJUE

ESTUDIOS

MILLÁN REQUENA CASANOVA

Libre circulación de los matrimonios del mismo
sexo en la Unión Europea

NURIA MARCHAL ESCALONA

El desplazamiento de trabajadores en el marco
de una prestación transnacional de servicios

AINHOA LASA LÓPEZ

El Pilar Europeo de Derechos Sociales

MARÍA CRUZ BARREIRO CARRIL

La controvertida base jurídica de la Directiva
antielusión fiscal

**ROSER CASANOVA MARTÍ Y ELISABET
CERRATO GURI**

La orden europea de investigación para la obtención
de prueba transfronteriza en el proceso penal
español

NOTAS

MARIACATERINA LA BARBERA

La vulnerabilidad como categoría en construcción
en la jurisprudencia del TEDH

62

Año 23

enero/abril

2019

ESTUDIOS



NOTAS



JURISPRUDENCIA



RECENSIONES

SUMARIO

Año 23. Núm. 62, enero/abril 2019

In memoriam. Gil Carlos Rodríguez Iglesias (1946-2019) 11-15

EDITORIAL

PAZ ANDRÉS SÁENZ DE SANTAMARÍA

Un Tribunal a la altura de sus responsabilidades: el *Brexit* ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. 17-37

ESTUDIOS

MILLÁN REQUENA CASANOVA

Libre circulación de los matrimonios del mismo sexo celebrados en el territorio de la Unión Europea: consecuencias del asunto *Coman y otros* 41-79

NURIA MARCHAL ESCALONA

El desplazamiento de trabajadores en el marco de una prestación transnacional de servicios: hacia un marco normativo europeo más seguro, justo y especializado 81-116

AINHOA LASA LÓPEZ

El Pilar Europeo de Derechos Sociales: un análisis desde las coordenadas del constitucionalismo de mercado europeo 117-154

MARÍA CRUZ BARREIRO CARRIL

La controvertida base jurídica de la Directiva antielusión fiscal. Un análisis a la luz de reglas de vinculación 155-196

ROSER CASANOVA MARTÍ Y ELISABET CERRATO GURI

La emisión de una orden europea de investigación para la obtención de prueba transfronteriza y su introducción en el proceso penal español. 197-232

NOTAS

MARIACATERINA LA BARBERA

La vulnerabilidad como categoría en construcción en la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos: límites y potencialidad. 235-257

JURISPRUDENCIA

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

FERNANDO CASTILLO DE LA TORRE Y PETRA NEMECKOVA

Crónica de Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, septiembre-diciembre 2018 261-317

TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS

SALVADOR CUENCA CURBELO

Crónica de jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, septiembre-diciembre 2018 319-348

BIBLIOGRAFÍA

RECENSIONES

JUAN SANTOS VARA y SOLEDAD RODRÍGUEZ SÁNCHEZ-TABERNERO (eds.): *The democratisation of EU international relations through EU law*, por Carmen Martínez Capdevila 351-354

CARLOS J. MOREIRO GONZÁLEZ: *El procedimiento acelerado en el Tribunal de Justicia de la Unión Europea*, por Manuel López Escudero 355-356

FERNANDO ESTEBAN DE LA ROSA (dir.) y OZANA OLARIU (coord.): *La resolución de conflictos de consumo. La adaptación del Derecho español al marco europeo de resolución alternativa (ADR) y en línea (ODR)*, por María José Catalán Chamorro 357-360

TABLE OF CONTENTS

Year 23. Issue 62, January/April 2019

In memoriam. Gil Carlos Rodríguez Iglesias (1946-2019) 11-15

EDITORIAL

PAZ ANDRÉS SÁENZ DE SANTAMARÍA

A Court that lives up to its responsibilities: The Brexit before the Court of Justice of the European Union 17-37

STUDIES

MILLÁN REQUENA CASANOVA

Free movement of same-sex marriages in the territory of the European Union: Consequences of the *Coman and others* case. 41-79

NURIA MARCHAL ESCALONA

The posting of workers in the framework of a provision of a service: Towards a safer, fairer and specialised European framework. 81-116

AINHOA LASA LÓPEZ

The European Pillar of Social Rights: An analysis from the coordinates of European market constitutionalism. 117-154

MARÍA CRUZ BARREIRO CARRIL

The controversial legal basis of the anti-tax avoidance Directive. An analysis in the light of the linking rules 155-196

ROSER CASANOVA MARTÍ Y ELISABET CERRATO GURI

The issuance of European investigation orders for cross-border evidences and its introduction in the Spanish criminal procedure. 197-232

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Mayo-junio 2019 • Fundada en 1913

REUS
EDITORIAL

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Mayo-junio
2019

Publicación bimestral

SUMARIO

DE NUEVO, SOBRE PISOS TURÍSTICOS Y COMUNIDADES DE VECINOS: A PROPÓSITO DEL NUEVO ART. 17.12 LPH, por Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, págs. 3-33

LA FALSA ATRIBUCIÓN DE LA PATERNIDAD COMO HECHO GENERADOR DE DAÑO MORAL, por María Paz Sánchez González, págs. 35-59

LA OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN AL VIAJERO CONTRATANTE DE VIAJES COMBINADOS, por Aránzazu PÉREZ Moriones, págs. 61-96

LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS VULNERABLES: LOS INSTITUTOS DE PROTECCIÓN EN EL SISTEMA LEGAL ITALIANO, por Vitulia Ivone, págs. 97-112

TABLE OF CONTENTS

AGAIN, ON TOURIST FLOORS AND COMMUNITIES OF NEIGHBORS, por Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, págs. 3-33

THE FALSE ATTRIBUTION OF PATERNITY AS A SOURCE OF NON-PECUNIARY DAMAGE, por María Paz Sánchez González, págs. 35-59

THE OBLIGATION OF INFORMATION TO THE CONTRACTING TRAVELLER OF PACKAGE TRAVELS, por Aránzazu PÉREZ Moriones, págs. 61-96

THE RIGHTS OF VULNERABLE PEOPLE: THE PROTECTION INSTITUTES IN THE ITALIAN LEGAL SYSTEM, por Vitulia Ivone, págs. 97-112

FUNDADA POR

Felipe Clemente de Diego
José M.^a Navarro de Palencia
el 15 de octubre de 1913

CONSEJO DE REDACCIÓN

Eduardo Galán Corona
Catedrático de Derecho Mercantil
de la Universidad de Salamanca

Ana Díaz Martínez
Profesora titular de Derecho civil
acreditada para Catedrática de
la Universidad de Santiago de
Compostela

Isabel González Pacanowska
Catedrática de Derecho Civil
de la Universidad de Murcia

Cristina Guilarte Martín-Calero
Catedrática de Derecho Civil
de la Universidad de Valladolid

Miquel Martín Casals
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Gerona

Juan Antonio Moreno Martínez
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Alicante

Antonio Pau Pedrón
Registrador de la Propiedad
de Madrid

Antonio B. Perdices Huetos
Catedrático de Derecho Mercantil
de la Universidad Autónoma
de Madrid

CONSEJO ASESOR INTERNACIONAL

Prof. D. Guido Alpa
Catedrático de Derecho Civil de la
Universidad «La Sapienza» de Roma

Prof. D. Hernán Corral Talciani
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de los Andes

Prof. Dr. Ewoud Hondius
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Utrecht

Prof. D. Bernhard A. Koch
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Innsbruck

**Prof. Dr. Jean-Jacques
Lemouland**
Catedrático de Derecho Privado
de la Universidad de Pau
et des Pays de l'Adour

Pf. Dra. Noemí Lidia Nicolau
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Rosario

Prof. Dr. Antonio Pinto Monteiro
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Coimbra

Prof. Dr. h.c. Reiner Schulze
Catedrático de Derecho Civil Alemán
y Europeo de la Universidad de
Münster

Prof. Dr. Matthias F. Storme
Catedrático de Derecho Mercantil
y de la insolvencia ordinario de la
Universidad Católica de Lovaina y
extraordinario de la Universidad de
Amberes

Prof. Dr. Simon Whittaker
Catedrático de Derecho Comparado
Europeo de la Universidad de Oxford

DIRECTORA

Silvia Díaz Alabart

Catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

SECRETARIA DEL CONSEJO DE REDACCIÓN

M.^a Patricia Represa Polo

Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

Indexada en las bases de datos ISOC, DICE (CSIC), RESH, Latindex,
IN-RECEJ, MIAR, IFLP, RAS, REGESTA IMPERII y DIALNET

REVISTA DE

DERECHO URBANÍSTICO *y medio ambiente*

DIRECTOR DON FRANCISCO JOSÉ ALEGRÍA MARTÍNEZ DE PINILLOS

URBANISMO

FELIPE IGLESIAS GONZÁLEZ

La ordenación urbanística de los terrenos inundables

JUAN ALEMANY GARCÍAS

La vía de hecho en el procedimiento de expropiación forzosa

EDUARDO DE SANTIAGO e ISABEL GONZÁLEZ

Más allá de la línea del suelo urbano: categorías o regímenes específicos para las zonas de borde de los pequeños municipios en la normativa autonómica y las normas subsidiarias provinciales

MEDIO AMBIENTE

FERRAN PONS CÀNOVAS

Resiliencia de la costa a los impactos del cambio climático después de la reforma de la normativa costera



PREMIO NACIONAL
DE URBANISMO

AÑO LIII • NÚM. 329 • ABRIL-MAYO 2019

RU

Revista de
DERECHO
URBANISTICO

y medio ambiente

Teléf. 91 574 64 11 - Fax 91 504 15 58

rdu@rdu.es

www.rdu.es

SUMARIO DEL NÚMERO 329

	<u>Págs.</u>
URBANISMO	
<i>La ordenación urbanística de los terrenos inundables</i>	19
Por FELIPE IGLESIAS GONZÁLEZ.	
<i>La vía de hecho en el procedimiento de expropiación forzosa</i>	55
Por JUAN ALEMANY GARCÍAS.	
<i>Más allá de la línea del suelo urbano: categorías o regímenes específicos para las zonas de borde de los pequeños municipios en la normativa autonómica y las normas subsidiarias provinciales</i>	77
Por EDUARDO DE SANTIAGO e ISABEL GONZÁLEZ.	
MEDIO AMBIENTE	
<i>Resiliencia de la costa a los impactos del cambio climático después de la reforma de la normativa costera</i>	125
Por FERRAN PONS CÀNOVAS.	

REVISTA ESPAÑOLA DE
**DERECHO
ADMINISTRATIVO**
CRÓNICAS DE JURISPRUDENCIA

El TJUE declara la naturaleza transmisible mortis causa del derecho a la remuneración de las vacaciones anuales no disfrutadas

Condena a Turquía por mantener en prisión provisional a un dirigente político kurdo durante más de dos años

Los acuerdos de las Salas de Gobierno de los Tribunales Superiores de Justicia, son actos de naturaleza jurisdiccional y no administrativa, por lo que no procede la interposición de un recurso de alzada

Se desestima la pretensión del recurrente, soldado de tropa, de que se entienda estilmada por silencio la solicitud que hizo de ser nombrado militar de carrera

El procedimiento de deslinde es eminentemente administrativo y en nada incide sobre el derecho de propiedad de determinadas fincas

Existe una obligación para los municipios de pavimentar las vías públicas, incluso a requerimiento de propietarios no empadronados

Se reconoce la responsabilidad patrimonial del Estado por la falta de protección a una mujer que resultó asesinada en un caso de violencia de género

Y muchas más resoluciones interesantes en las páginas interiores...

DIRECTOR
MIGUEL SÁNCHEZ MORÓN

INCLUYE LA REVISTA EN
SOPORTE ELECTRÓNICO,
**THOMSON REUTERS
PROVIEW™**

NÚM. 197
ABRIL 2019



CIVITAS



THOMSON REUTERS

SUMARIO

EDITORIAL

Editorial.....	11
<i>Miguel Sánchez Morón</i>	

CRÓNICAS DE JURISPRUDENCIA

Derecho de la Unión Europea	19
<i>Juana Morcillo Moreno</i>	
<i>José María Magán Perales</i>	
<i>Pablo Meix Cereceda</i>	
<i>Nuria Ruíz Palazuelos</i>	
<i>Francisco Sánchez Rodríguez</i>	

Derechos fundamentales y libertades públicas	47
<i>Javier García Roca</i>	
<i>Rafael Bustos Gisbert</i>	
<i>Encarna Carmona Cuenca</i>	
<i>Guillermo Escobar Roca</i>	
<i>María Isabel González Pascual</i>	
<i>Joaquín Brage Camazano</i>	
<i>María Díaz Crego</i>	
<i>Argelia Queralt Jiménez</i>	
<i>Ignacio García Vitoria</i>	
<i>Mario Hernández Ramos</i>	
<i>Miguel Pérez-Moneo</i>	
<i>Mónica Arenas Ramiro</i>	
<i>Yolanda Fernández Vivas</i>	
<i>Juan Manuel Herreros López</i>	

Fuentes.....	95
<i>Ana de Marcos Fernández</i>	
<i>Juan Antonio Chinchilla Peinado</i>	
Actos administrativos y procedimiento de las administraciones públicas.....	115
<i>Mónica Domínguez Martín</i>	
<i>Lucía López de Castro García-Morato</i>	
<i>Blanca Rodríguez-Chaves Mimbreno</i>	
Contratación Pública.....	135
<i>José Antonio Moreno Molina</i>	
<i>Isabel Gallego Córcoles</i>	
<i>Francisco Puerta Seguido</i>	
<i>Jesús Punzón Moraleda</i>	
Organización administrativa.....	153
<i>Miguel Casino Rubio</i>	
<i>Jesús del Olmo Alonso</i>	
<i>Vanesa Rodríguez Ayala</i>	
<i>Miguel Sánchez Morón</i>	
Derecho Administrativo Sancionador.....	173
<i>Lucía Alarcón Sotomayor</i>	
<i>Antonio María Bueno Armijo</i>	
<i>Manuel Izquierdo Carrasco</i>	
<i>Manuel Rebollo Puig</i>	
<i>Teresa Acosta Penco</i>	
<i>Carmen Martín Fernández</i>	
Expropiación Forzosa.....	217
<i>Manuel Novo Foncubierta</i>	
<i>Juan Antonio Carrillo Donaire</i>	
Responsabilidad administrativa.....	241
<i>Emilio Guichot Reina</i>	
Función pública.....	257
<i>Miguel Sánchez Morón</i>	
<i>Belén Marina Jalvo</i>	
<i>Josefa Cantero</i>	
<i>Jesús Fuentetaja</i>	
<i>Luis F. Maeso Seco</i>	

Urbanismo	287
<i>Francisco Delgado Piqueras</i>	
<i>Purificación López Toledo</i>	
<i>Antonio Villanueva Cuevas</i>	
Bienes públicos y patrimonio cultural.....	299
<i>Eloy Colom Piazuelo</i>	
<i>Antonio Eduardo Embid Tello</i>	
<i>Ismael Jiménez Compaired</i>	
<i>Lucía Molinos Rubio</i>	
<i>Beatriz Setuáin Mendía</i>	
<i>Patricia Valcárcel Fernández</i>	
<i>Antonio Embid Irujo</i>	
Medio ambiente.....	325
<i>Antonio Eduardo Embid Tello</i>	
<i>Ismael Jiménez Compaired</i>	
<i>Lucía Molinos Rubio</i>	
<i>Sergio Salinas Alcega</i>	
<i>Beatriz Setuáin Mendía</i>	
<i>Patricia Valcárcel Fernández</i>	
<i>Antonio Embid Irujo</i>	
Derecho administrativo económico	355
<i>Ricard Gracia Retortillo</i>	
<i>Josep Mollevi i Bortolo</i>	
<i>Joaquín Tornos Mas</i>	
<i>Marc Vilalta I Reixach</i>	
Bienestar, deporte, consumo, educación, extranjería y sanidad.....	375
<i>Iñaki Agirreazkuenaga Zigorraga</i>	
<i>Edorta Cobreros Mendazona</i>	
Procedimiento contencioso-administrativo y conflictos jurisdiccionales.....	385
<i>Fernando J. Alcantarilla Hidalgo</i>	
Reglas de publicación	399
<i>Thomson Reuters ProView. Guía de uso</i>	

REVISTA JURÍDICA DEL NOTARIADO



octubre-diciembre 2018

ESPAÑA



ESTUDIOS DOCTRINALES

DICTAMINA, QUE ALGO QUEDA

RECENSIONES

COMENTARIOS A SENTENCIAS Y RESOLUCIONES

SUMARIO



ESTUDIOS DOCTRINALES

NUEVAS VÍAS JURÍDICAS DE ACCESO A LA VIVIENDA	11
Gabriel García Cantero	
EN TORNO A LAS ACTAS DE PRESENCIA	49
Antonio Linage Conde	
LA PROTECCIÓN CONTRACTUAL DEL CONSUMIDOR EN EL 40 ANIVERSARIO DE LA CONSTITUCIÓN. UN DIÁLOGO ENTRE TRIBUNALES: TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA, TRIBUNAL SUPREMO	121
Isabel González Pacanowska	
CONCESIÓN DE UN PLAZO SUPLEMENTARIO O ADICIONAL PARA CUMPLIR Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	153
Henar Álvarez Álvarez	
EL ENVÍO DE LAS CANTIDADES A UNA CUENTA DEL NOTARIO CON DESTINO AL PAGO DE COMPRAVENTAS U OTROS NEGOCIOS JURÍDICOS: PLANTEAMIENTO JURÍDICO Y ECONÓMICO	235
Álvaro Delgado Truyols	

LA CUESTIONADA COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PARA DELIMITAR LOS USOS PERMITIDOS EN SUS ELEMENTOS PRIVATIVOS	255
M ^a Mar Manzano Fernández	
PROPUESTA DE REFORMA DEL REGLAMENTO NOTARIAL EN MATERIA DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO	295
José Manuel Vara González	
SOBRE LA NATURALEZA UNIVERSAL O PARTICULAR DEL LLAMAMIENTO DEL CÓNYUGE VIUDO A LA HERENCIA.....	369
Luis Javier Gutiérrez Jerez	
LA INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA. CONSIDERACIONES A LA LUZ DE LA REFORMA DEL ARTÍCULO 206 DE LA LEY HIPOTECARIA POR LA LEY 13/2015, Y DE LA LEY 40/2015 DE RÉGIMEN JURÍDICO DEL SECTOR PÚBLICO	395
Álvaro Cordero Taborda	
DICTAMINA, QUE ALGO QUEDA	
DICTAMINA, QUE ALGO QUEDA.....	445
Víctor M. Garrido de Palma	
RECENSIONES	
LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CELEBRADOS CON CONSUMIDORES A LA LUZ DEL DERECHO Y LA JURISPRUDENCIA COMUNITARIA Y ESPAÑOLA. EDITORIAL REUS (COLECCIÓN CLAVES DE LA JURISPRUDENCIA). MADRID, 2018. 414 pp.	451
Esther Muñiz Espada (Autor: Pablo Amat Llobart)	
SINOPSIS DE LA OBRA "LA PARTICIÓN CONVENCIONAL" DE MANUEL ESPEJO LERDO DE TEJADA	471
Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez	

COMENTARIOS A SENTENCIAS Y RESOLUCIONES

EL PODER DE REPRESENTACIÓN EXTINGUIDO Y LA PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS DE BUENA FE. Consideraciones sobre la STS 19 julio 2018 (RJ2018\4500).
Manuel Espejo Lerdo de Tejada

491