

## CONSEJO DE REDACCIÓN

### SECRETARIO-CONSEJERO:

*Juan José Jurado Jurado*

### DIRECTOR:

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

### CONSEJEROS:

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

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

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

AÑO LVIII • Núm. 68 (3ª Época) • AGOSTO DE 2019

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

## SUMARIO

### I. NOTICIAS DE INTERÉS

### III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

### IV. NORMAS

#### B.O.E

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

19 Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. (M.E., T. y A.D.)

22 Banco de España. (B.E.)

27 Ministerio de Economía y Empresa. (ECE)

28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

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

37 Tribunal Constitucional

#### CC.AA

Andalucía

Castilla-La Mancha

Extremadura

Galicia

País Vasco

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

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

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

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

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

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

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

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

### 2. Tribunal Supremo

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

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

## IX. ENLACES DE INTERÉS

1. Boletín Oficial del Estado

2. Ministerio de Justicia

3. Consejo General del Poder Judicial

4. Consejo de Estado

5. Notarios y Registradores

# ÍNDICE

## I. NOTICIAS DE INTERÉS

- **INSTRUCCIÓN** de 31 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el uso de las plataformas telemáticas para la preparación del acta de información previa y la escritura de préstamo hipotecario, en aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/01/pdfs/BOE-A-2019-11298.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 26 de julio de 2019, del Banco de España, por la que se publica el Convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para el acceso controlado y uso restringido o confidencial de la información recibida de los registros por parte de los investigadores a través del laboratorio de datos del Banco de España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11791.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 26 de julio de 2019, del Banco de España, por la que se publica el convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para la consulta de la titularidad real de sociedades mercantiles a través del Registro Mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11792.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 99/2019, de 18 de julio de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 1595-2016. Planteada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo respecto al artículo 1 de la Ley 3/2007, de 15 de marzo, reguladora de la rectificación registral de la mención relativa al sexo de las personas. Derechos a la integridad física y moral, a la intimidad y a la protección de la salud, en relación con la dignidad de la persona y el libre desarrollo de su personalidad: inconstitucionalidad del precepto legal en la medida en que prohíbe cambiar la mención registral del sexo y nombre a los menores de edad con suficiente madurez y que se encuentren en una situación estable de transexualidad. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11911.pdf>

### OPOSICIONES AL CUERPO DE ASPIRANTES DE REGISTRADORES

- **RESOLUCIÓN** de 25 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convocan oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/24/pdfs/BOE-A-2019-12438.pdf>

## III. CASOS PRÁCTICOS

### Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER DE LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA UNILATERAL POSTERIOR A FAVOR DE LA MISMA ENTIDAD EN GARANTÍA DE LA EJECUCIÓN DE UN ACTO IMPUGNADO EN VÍA ADMINISTRATIVA. ¿SE CANCELA AQUELLA PROHIBICIÓN?.**

 [Casos prácticos agosto Madrid.pdf](#)

### Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

1.- **DERECHO DE TRANSMISIÓN A FAVOR DE RENUNCIANTE, CÓNYUGE QUE FALLECE RENUNCIANDO SUS HIJOS HEREDEROS TESTAMENTARIOS A SU HERENCIA, NOMBRÁNDOSE HEREDERO ABINTESTATO A SU PADRE. POSTERIOR FALLECIMIENTO de éste. ¿Pueden aquellos renunciantes aceptar ahora como transmisarios la herencia de su madre?.**

2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO POR ERROR DEL TÍTULO. SEGREGACIÓN PRACTICADA QUE UBICA UNA CASA EN LA FINCA MATRIZ, CUANDO SE ENCUENTRA REALMENTE EN UNA DE LAS FINCAS SEGREGADAS.**

3.- **ENTIDADES LOCALES. ADQUISICIÓN DIRECTA. TERRENO DESTINADO A APARCAMIENTO QUE DARÁ SERVICIO A UN AMBULATORIO. CARÁCTER DEL BIEN ADQUIRIDO Y NORMATIVA APLICABLE.**

4.- **PARTICIÓN HEREDITARIA. HERMANA QUE ACTÚA COMO MANDATARIA DE SU HERMANO ESTANDO INICIADO PROCEDIMIENTO DE INCAPACITACIÓN DE ÉSTE, HACIENDO CONSTAR EL NOTARIO QUE UNA VEZ AQUELLA SEA NOMBRADA TUTORA, LA MISMA RATIFICARÁ LA PARTICIÓN. POSTERIOR PRESENTACIÓN DE LA SENTENCIA DE INCAPACITACIÓN Y DE LA APROBACIÓN JUDICIAL DE LA PARTICIÓN, SIN QUE SE PRESENTE LA RATIFICACIÓN. ¿ES POSIBLE LA INSCRIPCIÓN?.**

5.- EQUIDISTRIBUCIÓN. REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO SIN INTERVENCIÓN DE TITULAR DE DERECHO.

6.- COMUNIDAD DE BIENES. USUFRUCTO SOBRE MITAD INDIVISA DE UN EDIFICIO QUE SE PRETENDE CONCRETAR SOBRE LA PLANTA BAJA DEL MISMO. ¿POSIBILIDAD DE PARCELACIÓN ENCUBIERTA?.

7.- DERECHO DE OPCIÓN. POSIBILIDAD DE SU CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CONVENCIONAL.

 *Casos prácticos agosto País Vasco.pdf*

#### IV. NORMAS

##### B.O.E

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **INSTRUCCIÓN** de 31 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el uso de las plataformas telemáticas para la preparación del acta de información previa y la escritura de préstamo hipotecario, en aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/01/pdfs/BOE-A-2019-11298.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se dispone la jubilación voluntaria del notario de Santanyí, don José Francisco Blascos Maymó.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/06/pdfs/BOE-A-2019-11529.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Joaquín Cortés Sánchez, registrador de la propiedad de Madrid n.º 1.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11718.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 26 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a doña Dolores Fernández-Pacheco Fernández, registradora mercantil de Málaga I.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11719.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 30 de julio de 2019, de la Subsecretaría, por la que se modifica la composición del Tribunal calificador del proceso selectivo para ingreso, por el sistema general de acceso libre, en el Cuerpo de Abogados del Estado, convocado por Resolución de 18 de diciembre de 2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11734.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato individual de financiación a comprador de vehículos de demostración, y sus anexos, letras de identificación FC-WH-DR para ser utilizado por FCE Bank PLC, Sucursal en España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11862.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 29 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Fernando Curiel Lorente, registrador de bienes muebles Central I.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/14/pdfs/BOE-A-2019-12045.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 29 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Valencia don Lorenzo Valero Rubio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/14/pdfs/BOE-A-2019-12046.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 25 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convocan oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/24/pdfs/BOE-A-2019-12438.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 12 de agosto de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Sevilla don José Ruiz Granados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/26/pdfs/BOE-A-2019-12451.pdf>

19 Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. (M.E., T. y A.D.)

- **RESOLUCIÓN** de 2 de agosto de 2019, de la Secretaría General de Industria y de la Pequeña y Mediana Empresa, por la que se publica el Convenio con PIMEC, Petita i Mitjana Empresa de Catalunya, para el establecimiento de Puntos de Atención al Emprendedor integrados en la Red CIRCE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/19/pdfs/BOE-A-2019-12258.pdf>

## 22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 1 de agosto 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/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11390.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de agosto 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/2019/08/06/pdfs/BOE-A-2019-11569.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 26 de julio de 2019, del Banco de España, por la que se publica el Convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para el acceso controlado y uso restringido o confidencial de la información recibida de los registros por parte de los investigadores a través del laboratorio de datos del Banco de España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11791.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 26 de julio de 2019, del Banco de España, por la que se publica el convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para la consulta de la titularidad real de sociedades mercantiles a través del Registro Mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11792.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 20 de agosto 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/2019/08/21/pdfs/BOE-A-2019-12366.pdf>

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

- **RESOLUCIÓN** de 26 de julio de 2019, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/19/pdfs/BOE-A-2019-12267.pdf>

## 28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

- **RESOLUCIÓN** de 30 de julio de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11371.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 30 de julio de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11372.pdf>

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/08/pdfs/BOE-A-2019-11645.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 2 de agosto de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11757.pdf>

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

- **RESOLUCIÓN** de 2 de agosto de 2019, de la Dirección General de Ordenación de la Seguridad Social, por la que se establecen los términos para la aplicación a las mutuas colaboradoras con la Seguridad Social de los coeficientes para la gestión de la prestación económica de incapacidad temporal derivada de contingencias comunes de los trabajadores por cuenta ajena de las empresas asociadas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/17/pdfs/BOE-A-2019-12192.pdf>

## 37 Tribunal Constitucional

- **CORRECCIÓN DE ERRORES EN EL CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA** n.º 4088-2019, contra los artículos 5; 6; 7; 8.2, .3 y .4; 10; 11 y 12 a 36; 38.2 y .4; 39.3.b), .4.c) y .4.e) del Reglamento de Adopción Internacional aprobado por el Real Decreto 165/2019, de 22 de marzo, y por conexión, en relación con la disposición transitoria única y la disposición final primera de este Real Decreto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11322.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 88/2019, de 1 de julio de 2019. Recurso de amparo 1441-2018. Promovido por doña Ana María Sendra Rodas en relación con la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia que la

condenó por un delito contra la ordenación del territorio. Vulneración de los derechos a un proceso con todas las garantías y a la presunción de inocencia: condena pronunciada sin brindar a la acusada la posibilidad de dirigirse al órgano judicial de apelación (STC 59/2018). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11900.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 89/2019, de 2 de julio de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 5884-2017. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Unidos-Podemos-En Comú Podem-En Marea del Congreso de los Diputados, respecto del Acuerdo del Pleno del Senado de 27 de octubre de 2017, por el que se aprueban las medidas requeridas por el Gobierno al amparo del artículo 155 de la Constitución. Coerción estatal sobre las comunidades autónomas por incumplimiento de obligaciones constitucionales: carácter subsidiario, extraordinario y temporal; delimitación del ámbito de actuación estatal; nulidad de la previsión de falta de vigencia de las normas o de validez y efectos de los actos, acuerdos o resoluciones publicados en los diarios oficiales de la Generalitat sin autorización o en contra de lo acordado por los órganos o autoridades designados por el Gobierno de la Nación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11901.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 90/2019, de 2 de julio de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 143-2018. Interpuesto por el Parlamento de Cataluña respecto del Acuerdo del Pleno del Senado de 27 de octubre de 2017, por el que se aprueban las medidas requeridas por el Gobierno al amparo del artículo 155 de la Constitución, así como de las disposiciones dictadas en desarrollo, complemento o adición de estas medidas. Coerción estatal sobre las comunidades autónomas por incumplimiento de obligaciones constitucionales: inadmisión del recurso en lo que respecta a las disposiciones dictadas en desarrollo, complemento o adición de las medidas aprobadas por el acuerdo del Senado de 27 de octubre de 2017; pérdida parcial de objeto y declaración de constitucionalidad de las medidas de actuación estatal aprobadas en el acuerdo senatorial (STC 89/2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11902.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 91/2019, de 3 de julio de 2019. Cuestión interna de inconstitucionalidad 688-2019. Planteada por la Sala Segunda del Tribunal Constitucional en relación con la regla tercera, letra c), de la disposición adicional séptima, apartado 1, del texto refundido de la Ley general de la Seguridad Social aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, en la redacción dada al precepto por el art. 5.2 del Real Decreto-ley 11/2013, de 2 de agosto, para la protección de los trabajadores a tiempo parcial y otras medidas urgentes en el orden económico y social. Prohibición de la discriminación por razón de sexo: nulidad parcial del precepto legal que, al regular la cuantía de la pensión de jubilación de los trabajadores a tiempo parcial, incurre en discriminación indirecta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11903.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 92/2019, de 15 de julio de 2019. Recurso de amparo 6416-2016. Promovido por don Simeó Miquel Roé en relación con las resoluciones de la dirección provincial de Lleida del Instituto Nacional de la Seguridad Social y las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña y un Juzgado de lo Social de Lleida, sobre reconocimiento de pensión de jubilación. Vulneración del derecho a la igualdad ante la ley: resoluciones administrativas y judiciales que desestiman la pretensión como consecuencia de la aplicación del precepto normativo anulado en la STC 91/2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11904.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 93/2019, de 15 de julio de 2019. Recursos de amparo 4104-2017 y 4790-2018 (acumulados). Promovidos por doña Amelia de Lucas Linares respecto de la inadmisión del recurso de revisión y subsidiario de nulidad de actuaciones en expediente de jura de cuentas de abogado. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, en relación con el principio de exclusividad jurisdiccional: resoluciones de la letrada de la administración de justicia que impiden el control judicial de lo actuado en expediente de cuenta de abogado (STC 34/2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11905.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 94/2019, de 15 de julio de 2019. Recurso de amparo 367-2018. Promovido por don Damián Torres Torres respecto de los autos dictados por la Audiencia Provincial de Tarragona y un juzgado de instrucción de Reus acordando prisión provisional. Vulneración del derecho a la libertad personal, en relación con el derecho a la tutela judicial efectiva: medida provisional de carácter personal acordada sin brindar información al investigado en un proceso en el que se había prorrogado el secreto de las actuaciones (STC 83/2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11906.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 95/2019, de 15 de julio de 2019. Recurso de amparo 368-2018. Promovido por don Óscar Jesús Torres Torres respecto de los autos dictados por la Audiencia Provincial de Tarragona y un juzgado de instrucción de Reus acordando prisión provisional. Vulneración del derecho a la libertad personal, en relación con el derecho a la tutela judicial efectiva: medida provisional de carácter personal acordada sin brindar información al investigado en un proceso en el que se había prorrogado el secreto de las actuaciones (STC 83/2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11907.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 96/2019, de 15 de julio de 2019. Recurso de amparo 2634-2018. Promovido por diputados del grupo parlamentario Socialistes i Units per Avançar del Parlamento de Cataluña en relación con los acuerdos de la mesa de la cámara que acordaron la tramitación por procedimiento de urgencia, en lectura única, de una proposición de ley de modificación de la Ley 13/2008, de la presidencia de la Generalitat y del Gobierno. Supuesta vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas: resoluciones de la mesa de la cámara que optan por un procedimiento legislativo conforme a las previsiones del reglamento (STC 45/2019) y que no representan un incumplimiento manifiesto de lo ordenado por el Tribunal Constitucional en el auto 5/2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11908.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 97/2019, de 16 de julio de 2019. Recurso de amparo 1805-2017. Promovido por don Sixto Delgado de la Coba en relación con las sentencias de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo y de la Audiencia Provincial de Madrid que le condenaron por sendos delitos contra la hacienda pública. Supuesta vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva, a un proceso con todas las garantías y a la presunción de inocencia: consideración de la denominada "lista Falciani" como prueba lícita de cargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11909.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 98/2019, de 17 de julio de 2019. Impugnación de disposiciones autonómicas 5813-2018. Formulada por el Gobierno de la Nación en relación con diversos apartados de la Resolución 92/XII del Parlamento de Cataluña, de 11 de octubre, de priorización de la agenda social y la recuperación de la convivencia. Inviolabilidad y exención de responsabilidad del rey: nulidad de las declaraciones de la resolución del Parlamento autonómico que desconocen la configuración constitucional del titular de la Corona.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11910.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 99/2019, de 18 de julio de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 1595-2016. Planteada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo respecto al artículo 1 de la Ley 3/2007, de 15 de marzo, reguladora de la rectificación registral de la mención relativa al sexo de las personas. Derechos a la integridad física y moral, a la intimidad y a la protección de la salud, en relación con la dignidad de la persona y el libre desarrollo de su personalidad: inconstitucionalidad del precepto legal en la medida en que prohíbe cambiar la mención registral del sexo y nombre a los menores de edad con suficiente madurez y que se encuentren en una situación estable de transexualidad. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/12/pdfs/BOE-A-2019-11911.pdf>

## CC.AA

### Andalucía

- **DECRETO** 525/2019, de 30 de julio, por el que se extingue la Agencia Andaluza de Evaluación Educativa.

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

- **LEY** 2/2019, de 26 de junio, relativa a modificación de la Ley 18/2007, de 17 de diciembre, de la Radio y Televisión de titularidad autonómica gestionada por la Agencia Pública Empresarial de la Radio y Televisión de Andalucía (RTVA) y de la Ley 1/2004, de 17 de diciembre, de creación del Consejo Audiovisual de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/07/pdfs/BOE-A-2019-11576.pdf>

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/16/pdfs/BOE-A-2019-12122.pdf>

### Castilla-La Mancha

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 3/2019, de 22 de marzo, del Estatuto de las Personas Consumidoras en Castilla-La Mancha.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/06/pdfs/BOE-A-2019-11523.pdf>

### Extremadura

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 8/2019, de 5 de abril, para una Administración más ágil en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/16/pdfs/BOE-A-2019-12123.pdf>

### Galicia

- **LEY** 5/2019, de 2 de agosto, del patrimonio natural y de la biodiversidad de Galicia.

<https://www.xunta.gal/>

### País Vasco

- **ORDEN** de 19 de junio de 2019, del Consejero de Gobernanza Pública y Autogobierno, por la que se nombran vocales de la Comisión de Derecho Civil Vasco.

<https://www.euskadi.eus/>

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

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

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

- R. 10-7-2019.- R.P. Bilbao Nº 3.- **DERECHO NOTARIAL: INCOMPATIBILIDAD DE NOTARIO PARA AUTORIZAR ACTOS A SU FAVOR.** Se trata de una escritura de partición de las herencias de los padres del notario autorizante, que este otorga «por mí y ante mí», y a la que después se adherían los otros herederos, sus dos hermanos, mediante escritura autorizada por otro notario. El registrador deniega la inscripción por existir incompatibilidad para el otorgamiento según los arts. 22 LN y 139 RN. La Dirección confirma que, en efecto, según el art. 22 LN, *ningún notario podrá autorizar contratos que contengan disposición en su favor*, y en el mismo sentido se pronuncia el art. 139 RN; y como la prohibición se extiende a los actos a favor de *parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad*, cabe apreciar una doble incompatibilidad. La única posibilidad de actuación «por mí y ante mí» es la que taxativamente se indica en los preceptos de la normativa notarial (*escrituras en las que sólo contraigan obligaciones o extingan o pospongan aquellos derechos, [...] su propio testamento, poderes de todas clases, cancelación y extinción de obligaciones*). Quizá el notario otorgante-autorizante pensó que si, «por sí y ante sí», podía otorgar poder en favor de sus hermanos, también podía ratificar lo que estos hicieran, y que si él podía ratificar la actuación de ellos, también ellos podrían ratificar la suya. Pero lo que cuestionaban el registrador y la Dirección no es el final, sino el camino para llegar a él, no solo contrario a la Ley y al Reglamento, sino incluso a la estética. Y, en efecto, concluye la Dirección con un párrafo de la R. (sn) 19.12.2018, dictada precisamente para resolver la consulta formulada por determinado notario: «Es exigible a todo notario una determinada conducta –de abstención en casos como el presente–, ‘prestando especial atención a los supuestos que, sin estar formalmente incluidos en el ámbito de la norma, estén materialmente comprendidos en su espíritu, así como a la potencial percepción social de una falta de imparcialidad o neutralidad en su actuación notarial’». R. 10.07.2019 (Notario Alberto García Alija contra Registro de la Propiedad de Bilbao-3) (BOE 02.08.2019).

**Resolución** de 10 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Bilbao n.º 3 a inscribir una escritura de manifestación de herencia. En el recurso interpuesto por don Alberto García Alija, notario de Torrelavega, contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Bilbao número 3, don Pablo Sánchez Lamelas, a inscribir una escritura de manifestación de herencia. Hechos I Mediante escritura otorgada y autorizada por el notario de Torrelavega, don Alberto García Alija, el día 3 de enero de 2019, con el número 3 de protocolo, se formalizaron las operaciones de partición de herencias causadas por el fallecimiento de sus padres. Al ser preciso para la mejor comprensión de la cuestión suscitada, se relata el iter documental seguido hasta la calificación impugnada: a) La citada escritura de herencia es otorgada por el notario recurrente «por mí y ante mí», indicando lo siguiente: «(...) hago constar que otorgo esta escritura de partición de herencias para mi protocolo, a la par que actuando en mi nombre e interés, como hijo y heredero y que se adherirán a este otorgamiento mediante escritura independiente autorizada por otro notario mis hermanos: - Don J. L. E., conocido por J. L., G. A. (...) - Y don C. E., conocido por C., G. A.». Y en el otorgamiento se añade: «Primero.-Aceptación y adjudicaciones.-Don J. L., don C. y don A. G. A. (este último el notario autorizante), aceptan la herencia causada por sus padres (...), liquidan la sociedad conyugal disuelta y hacen la partición formalizando las siguientes, Adjudicaciones (...)». b) Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Francisco Javier Cedrón López-Guerrero, el día 3 de enero de 2019, con el número 4 de protocolo, titulada «de ratificación», don C. E. G. A. (uno de los tres herederos y hermano del recurrente) manifestó: «I.-Que el día tres de enero de dos mil diecinueve, con el número 3 de orden de su protocolo, el Notario de Torrelavega, Don Alberto García Alija, otorgó escritura de partición de herencias, actuando para su protocolo y en su propio nombre e interés y en representación como mandatario verbal de su hermano don C. E. G. A. II.-Que expuesto cuanto antecede, por la presente, =Otorgan:= Que don C. E. G. A. conoce íntegramente el contenido de la aludida escritura de partición de herencias y acepta en todas sus partes, así como la representación que invocó el mandatario». c) Mediante otra escritura autorizada por el notario de Ramales de la Victoria, don Rafael Delgado Torres, «como sustituto por la causa del artículo 139 del Reglamento Notarial de mi compañera de residencia en Ampuero, doña Cristina García Ramos y para su protocolo», el día 8 de enero de 2019, con el número 2 de protocolo, titulada «de adhesión», el tercer hermano manifestó: «Que en la escritura autorizada por el Notario de Torrelavega, Don Alberto García Alija, el tres de enero de dos mil diecinueve, con el número 3 de protocolo, en la que se formalizó la aceptación y partición de las herencias de don (...) y doña (...)se previó que el aquí compareciente se adheriría a lo que en ella se otorgó. II.-Expuesto cuanto antecede, Otorga: Se adhiere al otorgamiento contenido en la escritura reseñada en la exposición, que asegura conocer, quedando enterado de los efectos no retroactivos con daño para terceros de esta adhesión». Presentada copia autorizada de las tres mencionadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento y examinados los correspondientes asientos del Registro, se deniega su inscripción por los siguientes hechos, defectos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta en el Registro con fecha seis de marzo de dos mil diecinueve, copia autorizada de una escritura pública de partición hereditaria otorgada ante el Notario de Torrelavega, Don Alberto García Alija, el tres de Enero de dos mil diecinueve, causada al fallecimiento de los padres del Notario autorizante de la escritura, en la que se adjudican a este y a sus dos hermanos, únicos herederos, diversos bienes por títulos de liquidación de la sociedad conyugal y partición hereditaria, que causo el Asiento 1886 del Diario 21. Defectos: Concorre el defecto de no ser admisible, por existir incompatibilidad, el otorgamiento por el Notario de una escritura en la que él mismo -ni sus hermanos- adquieran bienes o derechos. Fundamentos de Derecho: Se cita el artículo 22 de la Ley del Notariado, según el cual: "Ningún Notario podrá autorizar contratos que contengan disposición en su favor, o en que alguno de los otorgantes sea pariente suyo dentro del cuarto grado civil o segundo de afinidad". Según el artículo 139 del Reglamento Notarial: "Los Notarios no podrán autorizar escrituras en que se consignent derechos a su favor, pero sí las que en sólo contraigan obligaciones o extingan o pospongan aquellos derechos, con la antefirma 'por mí y ante mí'. En tal sentido, los Notarios podrán autorizar su propio testamento, poderes de todas clases, cancelación y extinción de obligaciones. De igual modo podrán autorizar o intervenir en los actos o contratos en que sea parte su cónyuge o persona con análoga relación de afectividad o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, siempre que reúnan idénticas circunstancias. No podrán, en cambio, autorizar actos jurídicos de ninguna clase que contengan disposiciones a su favor o de su cónyuge o persona con análoga relación de afectividad o parientes de los grados mencionados, aun cuando tales parientes o el propio Notario intervengan en el concepto de representantes legales o voluntarios de un tercero. Exceptuase el caso de autorización de testamentos en que se les nombre albaceas o contadores-partidores y los poderes para pleitos a favor de los mencionados parientes. El Notario no podrá autorizar o intervenir instrumentos públicos respecto de personas físicas o jurídicas con las que mantenga una relación de servicios profesionales". Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el

Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación entre otros extremos a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción" a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinen la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o a la expresión sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad". En aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda automáticamente prorrogada la vigencia del asiento de presentación por plazo de sesenta días desde la fecha de la notificación de la calificación expresada en este escrito. De acuerdo con la ley de 26 de Diciembre de 2001 (...) Bilbao, a 28 de Marzo de 2019. El Registrador (firma ilegible), Fdo.: Pablo Sánchez Lamelas». III Contra la anterior nota de calificación, don Alberto García Alija, notario de Torrelavega, interpuso recurso el día 15 de abril de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Hechos – Son tres en realidad las escrituras presentadas: En la primera, autorizada por mí ante mí, como heredero de mis padres, tras exponer las circunstancias personales y familiares de ambos causantes, la relación de los títulos sucesorios, inventario de bienes y liquidación, se procede a adjudicar a los tres herederos los bienes relictos por terceras partes iguales. En esta primera escritura se prevé la prestación del consentimiento contractual por los otros dos coherederos por separado o escritura de adhesión. En la segunda y tercera escrituras, otorgadas ante Notarios diferentes, efectivamente, mis hermanos se adhieren al contenido de la primera. Esa es la incompatibilidad invocada por el señor registrador en su calificación que, a mi juicio, procede rechazar por los siguientes Argumentos – A mi juicio la incompatibilidad prohibida es la que encierra un conflicto de intereses y lo que trata de preservar es la neutralidad notarial, base de su independencia; por eso prohíbe la «auto-autorización» cuando se adquieren derechos para sí o determinados parientes y se permite cuando se contraen obligaciones o constituyen gravámenes o se trata del testamento o poderes por sí y ante sí. – Aquí no existe esa incompatibilidad, sino un iter negocial complejo o de formación sucesiva. Se quiere llegar al final a un negocio complejo y perfecto en tres fases sucesivas, sin incompatibilidad, vicio contaminante, ni conflicto de intereses. – Hay tres documentos y un negocio jurídico. – Tres escrituras públicas otorgadas ante Notarios distintos, en espacios y tiempos separados; cada otorgante encuentra su Notario y éste a aquel. En la primera se recoge por separado (para evitar el conflicto de intereses) el consentimiento del Notario que «auto-otorga». Y en las escrituras de adhesión el heredero (mayor de edad y con plena capacidad para disponer de sus bienes) comparece ante un notario de su elección que nada tiene que ver personalmente con la herencia de que se trata y libremente emite su declaración de voluntad unilateral y, eso sí, recepticia. Queda, a mi juicio, el negocio perfecto y concluso, sin vicio ni defecto que lo invalide». IV Presentado el recurso, el registrador titular del Registro de la Propiedad de Bilbao número 3, don Asier Fernández Ruiz, interpretando el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, entendió que era el registrador a cuyo cargo esté el Registro al tiempo de la interposición del recurso quien habría de emitir el informe correspondiente, toda vez -añadía- que es él quien puede, en su caso, decidir si mantiene o no la calificación recurrida accediendo a la inscripción en todo o en parte; siendo él también quien recibe el recurso y puede formar el expediente que se remitirá al Centro Directivo si se mantiene la calificación recurrida. Añadía lo siguiente: «No obstante, y teniendo en cuenta que como Registrador titular no he tenido acceso hasta ahora a la documentación, en caso de que exista algún defecto no contemplado en la nota será puesto de manifiesto en el momento procesal oportuno en caso de que la resolución del recurso sea estimatoria. Así resulta del artículo 127 del Reglamento Hipotecario y de criterio reiterado de la Dirección General de los Registros y del Notariado entre otras en resoluciones de 5 de marzo de 2014, 7 de septiembre de 2015 y 21 de junio de 2016, conforme a las cuales, dados los importantes efectos de la publicidad registral, el principio de legalidad ha de prevalecer sobre la necesidad de calificación global y unitaria». Y, por mantener la calificación emitida por el registrador interino, elevó el expediente a esta Dirección General para su resolución. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 22 y 27 de la Ley del Notariado; 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 139 y 140 del Reglamento Notarial; 98 y 102 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Sistema Notarial) de 28 de marzo de 1996, 28 de noviembre de 2006, 6 de marzo de 2008, 3 de abril de 2013 y 19 de diciembre de 2018, entre otras. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de partición de herencias de los padres del notario autorizante respecto de la cual son relevantes los hechos siguientes: La escritura de herencia es otorgada por el propio notario autorizante «por mí y ante mí», indicando que la otorga para su protocolo, a la par que actuando en su nombre e interés, como hijo y heredero y que se adherirían a ese otorgamiento sus dos hermanos mediante escritura independiente autorizada por otro notario. En el otorgamiento se añade lo siguiente: «Primero.-Aceptación y adjudicaciones.-Don J. L., don C. y don A. G. A. (este último el notario autorizante), aceptan la herencia causada por sus padres (...), liquidan la sociedad conyugal disuelta y hacen la partición formalizando las siguientes, Adjudicaciones (...). Mediante sendas escrituras otorgadas por otros notarios, los dos hermanos del referido notario otorgante de la escritura de partición de herencias calificada aceptaron y se adhirieron a ésta, en los términos expresados en los Hechos de la presente resolución. El registrador deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, «concorre el defecto de no ser admisible, por existir incompatibilidad, el otorgamiento por el Notario de una escritura en la que él mismo –ni sus hermanos– adquieran bienes o derechos». Y fundamenta la calificación en lo dispuesto en los artículos 22 de la Ley del Notariado y 139 del Reglamento Notarial. El notario recurrente se basa en los siguientes argumentos: «(...) La incompatibilidad prohibida es la que encierra un conflicto de intereses y lo que trata de preservar es la neutralidad notarial, base de su independencia; por eso prohíbe la «auto-autorización» cuando se adquieren derechos para sí o determinados parientes y se permite cuando se contraen obligaciones o constituyen gravámenes o se trata del testamento o poderes por sí y ante sí». Añade que en el presente caso no existe esa incompatibilidad, sino un «iter» negocial complejo o de formación sucesiva, para llegar al final a un negocio complejo y perfecto en tres fases sucesivas, con tres escrituras públicas otorgadas ante notarios distintos, sin incompatibilidad, vicio contaminante, ni conflicto de intereses. En la primera se recoge por separado el consentimiento del notario que «auto-otorga». Y en las escrituras de adhesión los herederos comparecen ante un notario de su elección que nada tiene que ver personalmente con la herencia de que se trata y libremente emiten su declaración de voluntad unilateral y recepticia. Por ello, queda el negocio perfecto y concluso, sin vicio ni defecto que lo invalide. 2. Como cuestión previa, este Centro Directivo comparte la postura del registrador titular del Registro de la Propiedad de Bilbao número 3 al interpretar el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que el registrador que ha de emitir el informe correspondiente es el registrador que deba decidir si, a la vista del recurso, mantiene o no la calificación impugnada accediendo a la inscripción en todo o en parte, aun cuando no haya sido el «registrador que realizó la calificación» al que se refiere literalmente el citado precepto legal. Así resulta de la interpretación lógica, sistemática y teleológica de dicha norma. 3. En relación con la cuestión de fondo planteada en este recurso, es de especial interés la doctrina que este Centro Directivo ha plasmado recientemente en la Resolución (Sistema Notarial) de 19 de diciembre de 2018;

dictada precisamente para resolver la consulta formulada por determinado notario: «(...) La consignación de incapacidades o incompatibilidades por la legislación notarial obedece a la idea de impedir que el Notario, influenciado por motivos afectivos, económicos, sociales, o de otro tipo, autorice documentos públicos o realice actos con momentáneo olvido de la imparcialidad o veracidad que debe resplandecer en toda su actuación; razón por la cual únicamente surge la incapacidad cuando existe una base sólida para presumir el alejamiento de la obligada imparcialidad y neutralidad que debe regir su conducta profesional. La Ley del Notariado en su artículo 22 y el Reglamento Notarial en el Capítulo III, Título III, regulan expresamente el régimen de incompatibilidades diferenciando: el régimen de incompatibilidades por parentesco en el propio cargo o desempeño como Notario (artículo 138); el régimen de incompatibilidades con el desempeño de otros cargos (artículo 141) y la incompatibilidad de la autorización de determinados documentos públicos (artículos 139 y 140), calificadas como causas de abstención. Desde el punto de vista histórico, cabe destacar que el régimen de incompatibilidades y abstenciones ha evolucionado desde una posición inicial de absoluta prohibición hasta la regulación actual, mucho más permisiva y racional, manteniendo la incompatibilidad en los casos evidentes de conflictos de intereses personales del propio Notario, y en los conflictos de intereses con su círculo de allegados o familiares teóricamente más cercanos o afines en el acto jurídico que pretende autorizar, pero permitiendo su actuación en los casos en que a priori no se darían conflictos de intereses con terceros, como pueden ser los documentos en los que es el propio Notario el potencial perjudicado (cancelaciones de garantías, asunción de obligaciones frente a terceros), o documentos unilaterales del propio Notario (poderes personales o su propio testamento). Y lo mismo sucede en la esfera patrimonial privada del Notario, pues, desde una perspectiva histórica, el artículo 140 del Reglamento Notarial supone una generosa tolerancia en el tema de incompatibilidades, y de una postura anterior contraria a la participación de los Notarios en actividades comerciales bajo ningún concepto, ahora se permite a los Notarios formar parte de Sociedades, pero con la limitación de mantener separadas sus actividades comerciales y su función notarial (...). Cuarto.—Sin perjuicio de lo anterior, pueden darse en la práctica situaciones en las que, incluso sin resultar vulnerada la literalidad del texto reglamentario, se vea quebrantada la finalidad de su mandato. Así sucedería, por ejemplo, en una reducción de capital con restitución de aportaciones en que la sociedad íntegramente participada por los padres recibiera una atribución patrimonial. Por ello, la respuesta plasmada en el fundamento precedente no puede entenderse con un alcance general, sino que debe ser aplicada selectivamente en cada caso por el Notario consultante, prestando especial atención a los supuestos que, sin estar formalmente incluidos en el ámbito de la norma, estén materialmente comprendidos en su espíritu, así como a la potencial percepción social de una falta de imparcialidad o neutralidad en su actuación notarial». 4. Para el correcto examen de la referida cuestión debe partirse de la redacción del artículo 22 de la Ley del Notariado: «Ningún Notario podrá autorizar contratos que contengan disposición en su favor, o en que alguno de los otorgantes sea pariente suyo dentro del cuarto grado civil o segundo de afinidad»; y del artículo 139 del Reglamento Notarial: «Los notarios no podrán autorizar escrituras en que se consignent derechos a su favor, pero sí las que en sólo contraigan obligaciones o extingan o pospongan aquellos derechos, con la antefirma «por mí y ante mí». En tal sentido, los Notarios podrán autorizar su propio testamento, poderes de todas clases, cancelación y extinción de obligaciones. De igual modo podrán autorizar o intervenir en los actos o contratos en que sea parte su cónyuge o persona con análoga relación de afectividad o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, siempre que reúnan idénticas circunstancias. No podrán, en cambio, autorizar actos jurídicos de ninguna clase que contengan disposiciones a su favor o de su cónyuge o persona con análoga relación de afectividad o parientes de los grados mencionados, aun cuando tales parientes o el propio Notario intervengan en el concepto de representantes legales o voluntarios de un tercero». A la vista de la taxativa literalidad e imperatividad de dichas normas, el recurso ha de ser necesariamente desestimado, pues de aquéllas resulta claramente que en el presente caso el notario no podrá autorizar la escritura de partición de herencia de sus padres, adjudicándose tanto él como sus dos hermanos (parientes dentro del segundo grado de consanguinidad), bienes o derechos a su favor. Sin duda, la incompatibilidad en este supuesto viene a ser doble: la que afecta al notario en relación con su propia adquisición y la que le afecta en relación con las adquisiciones de sus dos hermanos, pues tanto en uno como en otro caso basta que se produzca el supuesto de hecho («adquirir derechos» o «tener algún interés») para que no se pueda otorgar la escritura por el notario adquirente; y ese consentimiento o ratificación ulterior y separada de los hermanos —repárese en que las dos escritura posteriores a la de herencia emplean expresiones diferentes— no salvaría la incompatibilidad del propio notario, tanto respecto de su adquisición como respecto de la de sus dos hermanos. No se diga que el notario en casos como el presente está investido de una posibilidad de apreciar la existencia o no de un potencial conflicto de intereses, algo que por lo demás ha de ser evitado por quien se encuentre en la posición de autorizar un instrumento afectado por esa simple posibilidad: sencillamente porque eso le convertiría —valga la expresión— en juez y parte, algo que se aviene muy mal con la imparcialidad y rigor exigibles a toda actuación notarial, y sin que ello pueda ser salvado por esa ratificación o consentimiento —ulteriores— ante otro notario. A mayor abundamiento, la sanción por incumplimiento de la incompatibilidad es establecida en la propia Ley del Notariado, cuyo artículo 27 establece expresamente la nulidad de los instrumentos públicos que contengan alguna disposición a favor del notario que los autorice, con lo que las exigencias de rigor y prudencia (esenciales a toda actuación notarial) se redoblan. En suma, la única posibilidad de actuación «por mí y ante mí» es la que taxativamente se indica en los preceptos de la normativa notarial antes transcritos. Y sin duda, también, los extremos anteriores y a la vista de lo que disponen los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, caen dentro del ámbito de la calificación registral, por lo que la misma no se ha extralimitado en el presente caso. Por lo demás, tampoco es ocioso poner de relieve que la solución adoptada por la legislación notarial guarda analogía que la de la legislación registral, siendo de reseñar el artículo 102 del Reglamento Hipotecario, según el cual «los Registradores no podrán calificar por sí los documentos de cualquier clase que se les presenten cuando ellos, sus cónyuges o parientes, dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad o sus representados o clientes, por razón del asunto a que tales documentos se refieran, tengan algún interés en los mismos. A estos efectos se considerará como interesados a los Notarios autorizantes». 5. Por todo ello, este Centro Directivo no puede compartir la actuación notarial que, una vez cerrado el «iter» documental, desembocó en la calificación aquí recurrida; «iter», por lo demás, artificioso y no complejo o de formación sucesiva como es tildado por el recurrente, pues al fin y a la postre es la escritura calificada la que recoge la adquisición por parte de los tres herederos; y también desaconsejable en una correcta «praxis» de la función notarial, pues como se expresa en la Resolución del Sistema Notarial anteriormente reseñada, es exigible a todo notario una determinada conducta —de abstención en casos como el presente—, «(...) prestando especial atención a los supuestos que, sin estar formalmente incluidos en el ámbito de la norma, estén materialmente comprendidos en su espíritu, así como a la potencial percepción social de una falta de imparcialidad o neutralidad en su actuación notarial (...)». 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, 10 de julio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11355.pdf>

- R. 10-7-2019.- R.P. Cervera de Pisuerga.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA POR INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.** «Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH. La registradora suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por el Ayuntamiento, por posible invasión de dominio público», fundamentada en los datos resultantes del inventario municipal de bienes, coincidentes con la cartografía catastral. A la vista de esta oposición, dice la Dirección que «resultan justificadas las dudas de la registradora»; y reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 15.03.2016, R. 12.04.2016 y R. 14.01.2019), sobre la protección registral que la Ley otorga al dominio público, inscrito o no. R. 10.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga) (BOE 02.08.2019).

Resolución de 10 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cervera de Pisuerga, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. En el recurso interpuesto por doña M. D. M. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, doña Mónica Encarnação Comadira, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. Hechos I Mediante instancia privada, suscrita el día 11 de febrero de 2019, doña M. D. M. G., como titular de la finca registral número 4.916 del término de Salinas de Pisuerga, solicitó la coordinación gráfica de dicha finca, conforme a los planos de concentración parcelaria, acompañando representación gráfica alternativa a la catastral en formato GML. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, es fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos y fundamentos de Derecho: Se deniega la inscripción de las Bases Gráficas solicitadas nuevamente, por Doña M. D. M. G., mediante la instancia suscrita el día once de Febrero de dos mil diecinueve, sobre la finca registral 4916, al haber causado su negación a la misma previamente por las alegaciones presentada [sic] por parte del Ayuntamiento de Salinas de Pisuerga, a la posible invasión de dominio público. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación cabe (...) Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley Hipotecaria, extendiendo la presente "nota de despacho" que firmo en Cervera de Pisuerga a catorce de Febrero del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible). Fdo: Mónica Encarnação Comadira». III Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. M. G. interpuso recurso el día 10 de abril de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «M. D. M. G. (...) Propietaria de la finca registral 4916, parcelas 5005 y 5006 del polígono 7 TM de Salinas de Pisuerga (Palencia), Referencia Catastral 34158A007050050000QF, 34158A007050060000QM, superficie cincuenta áreas, linda al oeste A. D. y demás vientos ejidos. Hechos: Catastro, con fecha 09/08/2008 procede a iniciar la modificación de los planos de las parcelas 5005 y 5006 del polígono 7, son planos de Concentración Parcelaria. Fecha de la ejecución de la actuación miércoles 16 de diciembre 2009, se aporta certificación [sic] catastral. Catastro es fiscal, no otorga propiedades, la finca registral no está expropiada. La ocupación no alcance el 10% de la superficie total de la finca por lo que se encuentra dentro de lo que indica la Ley Hipotecaria. (...) Solicito: En virtud del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se proceda a la coordinación gráfica de las parcelas con Catastro. No hay invasión de Domicilio [sic] Público. Son planos que corresponden a la Concentración Parcelaria, que han estado en Catastro. Es la superficie registral y catastral que siempre ha tenido la registral 4.916 de la que soy propietaria (...)». IV La registradora de la Propiedad de Cervera de Pisuerga informó 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; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017 y 5 y 20 de marzo, 10 de abril y 12 de junio de 2019. 1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La registradora suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por el Ayuntamiento, por posible invasión de dominio público. Son datos de hecho relevantes para la resolución de este expediente: - La finca registral 4.916 de Salinas de Pisuerga se describe en Registro con una superficie de cincuenta áreas, figurando la correspondencia con las parcelas catastrales 5005 y 5006 del polígono 7, las cuales suman una superficie gráfica de 4.510 metros cuadrados. - Según la representación gráfica alternativa aportada, la superficie de la finca es de 4.771,69 metros cuadrados, resultando de tal representación una alteración del perímetro catastral por el lindero sur, con invasión de un camino con referencia catastral 34158A007090110000QG y una edificación enclavada en el mismo de 659 metros cuadrados. - Del Inventario de Bienes del Ayuntamiento, cuyos datos se anexan al escrito de oposición municipal, resulta bajo el número de inventario 1.4.00046, un camino de 358 metros de longitud, con 1597 metros cuadrados no pavimentados, coincidentes con el citado camino que figura en Catastro con referencia catastral número 34158A007090110000QG. 2. El artículo 199 regula las actuaciones necesarias 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 previstas en su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos

se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016. 3. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso, resultan justificadas las dudas de la registradora, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que se fundamenta en los datos resultantes del inventario municipal de bienes coincidentes con la cartografía catastral, todo lo cual se anexa al escrito de oposición. En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), ésta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y el 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 catalogada como demanial. 4. Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición de la Administración Pública poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores. Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal y de la cartografía catastral, pues a la vista de los mismos no puede procederse a la inscripción. Debe recordarse además que conforme al artículo 3 de la Ley del Catastro «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos». Por ello, considerando además, que de los antecedentes de este asunto, a los que se refiere la registradora en su informe, se revela una posible controversia sobre la delimitación del lindero sur de la finca registral, al interesado le asiste la posibilidad de ejercitar los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada, o bien entablar el juicio declarativo que corresponda en defensa de sus derechos. Y sin que por otra parte las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sean las adecuadas para resolver tal controversia a falta de acuerdo entre los afectados (cfr. artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria). Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 10 de julio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11357.pdf>

- R. 10-7-2019.- R.P. San Sebastián de los Reyes Nº 2.- R.P Alcalá la Real.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDE LA CANCELACIÓN DEL EMBARGO EJECUTADO AUNQUE NO LO DIGA EL MANDAMIENTO.** Sobre la adjudicación directa, reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019. En las resoluciones del Registro de la Propiedad de Daimiel, la registradora señalaba además la incoherencia entre el

acta de adjudicación, que declaraba extinguida la hipoteca y las cargas posteriores, y el mandamiento de cancelación, que solo ordenaba cancelar las cargas posteriores. Pero dice la Dirección que «se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos [...] para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (art. 17 LH)».

**Resolución** de 10 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. En el recurso interpuesto por don G. E. M., 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 San Sebastián de los Reyes número 2, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. Hechos I Mediante certificación administrativa, de fecha 4 de marzo de 2019, expedida por la Delegación Regional de Recaudación de Madrid 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 la referida certificación administrativa en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento no se accede a la inscripción solicitada teniendo en cuenta los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta certificación expedida con fecha cuatro de marzo de dos mil diecinueve por la Jefa de la dependencia regional de recaudación de la Calle (...) de Madrid en la que consta que en procedimiento administrativo de apremio seguido por la Hacienda Pública contra doña J. S. N. se adjudica según acta de adjudicación directa el pleno dominio de la finca descrita a la doña M. J. H. G. y Don F. J. R. T. con carácter ganancial por la suma en el mismo indiciada. Se ordena cancelación de la anotación de embargo ejecutada. Se acompaña mandamiento que ordena la cancelación de las cargas posteriores a la ejecutada y en el que consta que el valor obtenido con la adjudicación es inferior al importe del crédito a favor de la Hacienda Pública, por lo que no hay sobrante. Se acompaña comunicación de la transmisión a los efectos de liquidación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. Se trata de una adjudicación directa tras embargo de la AEAT. La subasta se celebró con primera y segunda licitación con fecha 11 de julio de 2018, quedando desierta. La subasta se celebró, por tanto, después de la entrada en vigor del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que elimina la posibilidad de adjudicación directa. Fundamentos de Derecho: No cabe la adjudicación directa tras el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; que elimina dicha posibilidad (artículo 107 RGR) desde el uno de enero de 2018. La DT 4.ª, sólo se refiere a la normativa aplicable para la subasta electrónica. El régimen anterior no resulta de aplicación para un momento distinto del procedimiento como es el acuerdo de enajenación mediante subasta, que, cuando haya tenido lugar con posterioridad al 1 de enero de 2018, queda ya sujeto a la nueva redacción de los artículos 107 y 112 del RGR, así como a la del artículo 109 del mismo Reglamento. La resolución administrativa en cuestión no es congruente con la clase de procedimiento seguido y, por ende, se trata de los trámites e incidencias esenciales del mismo (artículo 99 RH). Por lo expuesto procede la adjudicación a la AEAT o inicio de nuevo procedimiento. Contra esta calificación (...) San Sebastián de los Reyes, 4 de abril de 2019.-El registrador, Joaquín Luaces Jiménez Alfaro (firma ilegible).» III Contra la anterior nota de calificación, don G. E. M., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 24 de abril de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos: «Fundamentos de Derecho: I (...) 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 su congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la: relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro". El registrador ampara su calificación en el 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 más esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que el registrador realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley. 2. En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos el registrador goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así "con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal" (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la "congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido" implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de

subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por el registrador en su nota, siendo el único motivo de la calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no caso supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido.

3. Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centro directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que el registrador deniega la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que desde el 1 de enero de 2018 no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa sino a una nueva subasta o bien a la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, lo que supone, en suma, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. Así, en la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló (...): "2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que el registrador pueda calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que el registrador ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, el registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el art. 62.1.e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública 'ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido'. Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador; es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez." En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, al transcribir textualmente la doctrina citada, y concluir que no puede entenderse 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, como erróneamente concluye el registrador 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 1 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. 1. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por el registrador de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que la DT 4.ª del RGR "sólo se refiere a la normativa aplicable para la subasta electrónica", entendiendo que para el resto de preceptos regiría la regla general contenida en la DT.3.ª 2. Pues bien, consideramos que la interpretación sistemática y teleológica, y que debe primar sobre la interpretación literal, nos debe conducir a la solución contraria. La interpretación literal sostenida por el registrador supone escindir las normas de desarrollo de las subastas (portal electrónico) de las normas sustantivas del régimen de subastas, cifiendo 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 registrador, a estos expedientes les es aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, como señala la exposición de motivos del RD 1071/2017, "La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad". Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado –veinte días– que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta mientras no hayan entrado en vigor las normas de desarrollo de las mismas de forma electrónica, puesto que bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador.» IV El registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, 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 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento

Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero y 22, 23, 24 y 30 de mayo de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria. En dicho procedimiento, habiéndose declarado desierta la subasta en primera y segunda licitación, se acordó mediante acta de fecha 12 de noviembre de 2018 la adjudicación directa de la finca objeto de ejecución. El registrador suspende la inscripción, por entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, 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, sin respetar la exigencia del precio mínimo de adjudicación que impone el artículo 107 del citado Reglamento, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018. El recurrente se opone a la citada calificación por dos motivos: en primer lugar, por considerar que el registrador se extralimita en sus funciones calificadoras y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida - subasta, concurso o adjudicación directa-, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre

otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso 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 durante la realización de las fallidas subastas y cuando se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido y de sus trámites esenciales, y siendo estos extremos unos de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacierto jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminado la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resalvas 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 del registrador, 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.<sup>a</sup> («enajenación de los bienes embargados) de la sección 2.<sup>a</sup> del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa. 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 anfibiaología alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación –artículos 97 al 107–, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Y precisamente se elimina por su menor grado de concurrencia y transparencia como se explica en el propio preámbulo, como «ratio» última de la reforma en este punto. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa

(además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017, según se desprende de la disposición transitoria decimotercera del Código, conforme al cual «los casos no comprendidos directamente en las disposiciones anteriores se resolverán aplicando los principios que les sirven de fundamento». Todo lo cual impide admitir como criterio de interpretación el basado en la plena equiparación entre la subasta y la enajenación directa, como si de procedimientos o modos de enajenación indiferenciados se tratase, lo que no es posible legalmente ni desde el punto de vista transitorio, ni desde el punto de vista sustantivo o material. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma el recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas del Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento del recurrente de que tras una subasta desierta procedía la apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece de fundamento. En este caso, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 11.340 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad muy inferior de 4.000 euros. Este hecho avala la conclusión antes expuesta 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. 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, 10 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11358.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11360.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11361.pdf>

- R. 11-7-2019.- R.M. Madrid N° XIX.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: AUMENTO DE CAPITAL: ES NECESARIO EL INFORME DE EXPERTOS SOBRE APORTACIONES NO DINERARIAS AUNQUE HAYA SOCIO ÚNICO.** Se trata de una escritura de formalización de decisiones del socio único sobre desembolso de dividendos pasivos y aumento del capital. La Dirección confirma que, puesto que el desembolso se realiza mediante aportaciones no dinerarias, debe acompañarse el informe de experto independiente del art. 67 LSC, por no darse ninguno de los supuestos de excepción del art. 69 LSC, sin que sea suficiente el informe sustitutivo de los administradores referido en el art. 70 LSC; ya que «la exigencia de valoración por experto independiente de las aportaciones no dinerarias tiene la finalidad de asegurar la correcta composición cuantitativa del capital social, al evitar que sirvan de cobertura a ésto prestaciones ficticias o valoradas con exceso», y constituye así una garantía para los acreedores, y no solo para los socios como sostenía la recurrente. R. 11.07.2019 (Vado Maese, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 02.08.2019).

Resolución de 11 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XIX de Madrid a inscribir una escritura de desembolso de dividendos pasivos y aumento del capital social de una sociedad. En el recurso interpuesto por don G. R. M., en nombre y representación de la sociedad «Vado Maese, S.A.», contra la negativa del registrador Mercantil XIX de Madrid, don Enrique Mariscal Gragera, a inscribir una escritura de desembolso de dividendos pasivos y aumento del capital social de dicha sociedad. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Málaga, don Miguel Krauel Alonso, el día 28 de diciembre de 2018, con el número 4.349 de protocolo, se formalizaron decisiones de socio único sobre desembolso de dividendos pasivos y aumento de capital de la sociedad «Vado Maese, S.A.». II Presentada el día 21 de febrero de 2019 copia autorizada de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Enrique Mariscal Gragera, Registrador Mercantil de Madrid, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil y habiéndose dado cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15.2 de dicho Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. Diario/Asiento: 2905/241. F. presentación: 28/12/2018. Entrada: 1/2019/29.485,0. Sociedad: Vado Maese SA. Hoja: M-11805. Autorizante: Krauel Alonso Miguel. Protocolo: 2018/4349 de 28/12/2018. Fundamentos de derecho. 1. Defecto subsanable: – Puesto que el desembolso de dividendos pasivos del capital aumentado se realiza mediante aportaciones no dinerarias, es preciso acompañar el informe elaborado por el experto independiente con competencia profesional designado por el Registrador del domicilio de la sociedad, a que se refiere el artículo 64

(sic) L.S.C., ya que en el presente supuesto no se dé ninguno de los supuestos de excepción recogidos en el artículo 69 L.S.C., por lo que no es suficiente el informe sustitutivo de los administradores de las aportaciones no dinerarias a que se refiere el artículo 70 L.S.C. Por ello el informe de los administradores, en este caso, no excluye la necesidad del informe del experto independiente referido en la valoración de los bienes. En relación con la presente calificación: (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Enrique Mariscal Gragera a día 14 de marzo de 2019.» III Contra la anterior nota de calificación, don G. R. M., en nombre y representación de la sociedad «Vado Maese, S.A.», interpuso recurso el día 16 de abril de 2019 en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos: «La calificación recurrida suspende la inscripción por apreciar un defecto subsanable en la misma consistente en la falta de aportación del informe elaborado por experto independiente como competencia profesional designado por el Registrador del domicilio de la sociedad, al entender que resulta preceptivo en el desembolso de dividendos pasivos del capital aumentado, al haberse acordado por aportaciones no dinerarias, conforme a lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de capital. Un hecho que ha de ser considerado para la resolución de este recurso es que mi representada es una sociedad mercantil unipersonal, y que los acuerdos en Junta General objeto de calificación fueron adoptados, como no podría ser de otra manera, por unanimidad. Como tiene dicho esta Dirección, para interpretar y delimitar la obligación de la disposición y concurrencia del informe del experto independiente hay que atender al interés protegido y a la finalidad de la norma para determinar el alcance de dicha exigencia. Del mismo modo, habría que considerar el perjuicio o menoscabo potencial que la ausencia de dicho Informe de experto pudiera causar a los intereses protegidos por el precepto legal aludido. En este caso, ningún daño podría causar la ausencia de dicho informe de experto independiente a los intereses de los accionistas de la compañía, por cuanto el acuerdo impugnado, y cuya inscripción se ha denegado, se ha adoptado por unanimidad de todos los accionistas, al ser mi representada una sociedad anónima unipersonal, por lo que en ese caso, el informe de experto independiente ha de considerarse un informe tuitivo, sobre el cual, la junta General de Accionistas, como órgano soberano tiene facultad jurídica de disposición, pudiendo acordar la exoneración de la obligación de disponer de dicho informe, quedando suplida dicha obligación de información por el informe de los administradores, obligación que sí se ha cumplido en este caso, y que se encuentra protocolizado con la escritura pública.» IV El registrador Mercantil emitió informe mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2019 y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe expresaba que, notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no había presentado alegaciones. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 59, 62, 63, 64, 67, 69, 70 y 300 de la Ley de Sociedades de Capital; 199 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 junio de 1998, 2 de febrero de 2011, 28 y 29 de febrero de 2012, 4 de febrero de 2014 y 25 de julio de 2017. 1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza las decisiones del socio único de la sociedad «Vado Maese, S.A.» sobre desembolso de dividendos pasivos y aumento del capital social de la misma. El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, puesto que el desembolso de dividendos pasivos del capital aumentado se realiza mediante aportaciones no dinerarias, debe acompañarse el informe elaborado por el experto independiente a que se refiere el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, por no darse ninguno de los supuestos de excepción recogidos en el artículo 69, sin que sea suficiente el informe sustitutivo de los administradores sobre las aportaciones no dinerarias referido en el artículo 70 de la misma ley. El recurrente alega que, atendiendo al interés protegido y a la finalidad del artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, puede prescindirse del informe de experto y sustituirlo por el informe de los administradores, puesto que aquél es tuitivo respecto de los intereses de los accionistas y en este caso se ha decidido por el socio único. 2. En aras del principio de realidad del capital social el legislador establece determinadas cautelas, como la imposibilidad de emitir acciones que no respondan a una efectiva aportación patrimonial a la sociedad (artículo 59 de la Ley de Sociedades de Capital) y la exigencia de acreditación suficiente y objetivamente contrastada de la realidad de esa aportación, como requisito previo a la inscripción (cfr., entre otros, los artículos 62 y 63 de la Ley de Sociedades de Capital). Esta exigencia, en la hipótesis de ampliación del capital con cargo a aportaciones no dinerarias, se traduce en la necesidad –con las excepciones establecidas– de un informe elaborado por experto independiente con descripción y valoración de tales aportaciones (artículos 67 y 69 de la Ley de Sociedades de Capital). La exigencia de valoración por experto independiente de las aportaciones no dinerarias tiene la finalidad de asegurar la correcta composición cuantitativa del capital social, al evitar que sirvan de cobertura a ésto prestaciones ficticias o valoradas con exceso. Constituye así un requisito exigido en interés no sólo de los socios sino, especialmente, de los acreedores sociales, por lo que no puede prescindirse del mismo por el hecho de que el aumento de cuyo contravalor se trata haya sido decidido por el único socio de una sociedad unipersonal. 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 Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 11 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11359.pdf>

- R. 12-7-2019.- R.P. Daimiel.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDE LA CANCELACIÓN DEL EMBARGO EJECUTADO AUNQUE NO LO DIGA EL MANDAMIENTO.** Sobre la adjudicación directa, reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019. En las resoluciones del Registro de la Propiedad de Daimiel, la registradora señalaba además la incoherencia entre el acta de adjudicación, que declaraba extinguida la hipoteca y las cargas posteriores, y el mandamiento de cancelación, que solo ordenaba cancelar las cargas posteriores. Pero dice la Dirección que «se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos [...] para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (art. 17 LH)». R. 12.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 02.08.2019).

**Resolución** de 12 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Daimiel, por la que se

suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. En el recurso interpuesto por don J. M. A. I., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Daimiel, doña María Fernández Cora, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo, por haberse realizado la misma mediante adjudicación directa, en vez de promoverse nueva subasta o la adjudicación a la propia Agencia Tributaria, e igualmente suspende la cancelación ordenada en el mandamiento presentado junto con la adjudicación, por no quedar claro si se ordena la cancelación de la hipoteca que se ejecuta o sólo la de las cargas posteriores a dicha hipoteca. Hechos I Mediante una certificación del acta de adjudicación de bienes inmuebles, expedida el día 1 de marzo de 2019, acompañada de mandamiento de cancelación de cargas, dictadas en expediente administrativo de apremio, se recogía el acuerdo de enajenación mediante subasta de una finca, procediéndose a su adjudicación directa, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación, y se ordenaba la cancelación de cargas, consecuencia de la ejecución. II Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Daimiel, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Doña María Cora Fernández, Registradora de la Propiedad de Daimiel, Provincia de Ciudad Real, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 623 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Antecedentes de hecho: Primero.—Con fecha doce de Marzo del año dos mil diecinueve fue presentada en este Registro de la Propiedad, dando lugar al asiento de presentación 299 del libro Diario 114, Certificación del Acta de Adjudicación expedido por Doña V. C. R., Secretario de la mesa de Subasta, de la Dependencia Regional de Recaudación. Y Mandamiento cancelación de cargas posteriores expedido por doña M. P. A. C., Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación. Segundo.—En el citado acta se adjudica a R. R. G. C., la finca número 43387 del término municipal de Daimiel. Tercero.—En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes Fundamentos jurídicos: Primero.—Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro. Segundo.—En el presente caso se observan los siguientes defectos: 1.º No se ha seguido la normativa vigente para el procedimiento de ejecución en cuestión; habiéndose modificado el Reglamento General de Recaudación por el RD 1071/2017, de 29 de Diciembre, de cuyas Disposiciones Transitorias tercera y cuarta, como más adelante se desarrolla, se deduce su aplicación a los acuerdos de enajenación llevados a cabo con posterioridad al 1 de Enero de 2018. En el presente caso, consta que la subasta ha sido celebrada el 26 de Julio de 2018, por tanto, vigente la nueva redacción de la normativa, de modo que el procedimiento habría de seguirse con arreglo a ello. Así lo ha determinado la Comisión de Estudios Registrales en su Informe de 8 de Enero de 2019, cuya fundamentación se pasa a reproducir a continuación. El artículo 107 del RGR, tras la reforma citada, dispone que "1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar, b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente, c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente. Por su parte, la Disposición Transitoria Tercera del RGR, que, en el párrafo segundo de su primer apartado establece que "las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento"; distinguiendo así, como fases distintas del procedimiento que pueden regularse por regímenes distintos según las respectivas fechas de entrada en vigor, entre "el acuerdo de enajenación mediante subasta" y "el inicio del trámite de adjudicación directa", entendidos como "actuaciones de enajenación de bienes" diferentes. La Disposición Transitoria Cuarta dispone que "Las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018". Si bien se desconoce la fecha concreta en que se dictó el acuerdo de enajenación mediante subasta, es indudable que el inicio del trámite de adjudicación directa se produjo después del 1 de enero de 2018, lo que, unido a una necesaria interpretación literal de la Disposición Transitoria Cuarta del RGR, nos lleva irremisiblemente a la aplicación de la normativa introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, y, por tanto, a la imposibilidad de acudir a la adjudicación directa si la subasta ha quedado desierta. Esta última interpretación resulta conforme, además, con los criterios interpretativos que determina nuestro legislador en el apartado primero del artículo 3 del Código civil, a los que a su vez se remite el artículo 12 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, al disponer que "las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas". Si la dicción literal de la Disposición Transitoria 4.ª del RGR no deja lugar a dudas de que únicamente queda diferida al 1 de septiembre de 2018 la aplicación de las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subastas -entre las cuales no pueden entenderse comprendidas las normas relativas a una fase del procedimiento distinta de la subasta, como es la adjudicación directa, la interpretación teleológica de la reforma de este precepto, que -como bien señala la Exposición de Motivos-, no es otra que la de "simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad", debe conducir a que, en caso de duda sobre qué régimen aplicar a las adjudicaciones directas que se dicten como resultado de quedar desierta la subasta en licitaciones acontecidas entre el 1 de enero de 2018 y el 1 de septiembre de 2018, se prefiera aplicar el régimen nuevo, por ser éste más transparente y ágil y por potenciar la concurrencia. Mantener una postura contraria sería iniciar, tras el 1 de enero de 2018, y, por tanto, vigente la nueva redacción de los artículos 107 y 112, un procedimiento ya derogado, en vez de iniciar uno vigente; pues es éste el criterio que determina el ya citado párrafo segundo del apartado primero de la Disposición Transitoria Tercera del RGR, que distingue entre los distintos momentos del procedimiento para fijar la respectiva entrada en vigor de las normas aplicables a cada uno de ellos. Consecuentemente, lo que corresponde tras el 1 de enero de 2018 para aquellas subastas que hayan quedado desiertas, no es acudir a la enajenación directa, sino, por aplicación de los artículos 107, 109 y 112 del RGR, proceder a la adjudicación de los bienes a favor de la Hacienda Pública o, si no se acuerda dicha adjudicación, al inicio de un nuevo procedimiento de enajenación mediante subasta; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de que

la Administración acuerde la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados al amparo de la letra c) del artículo 107 del RGR, esto es, en aquellos casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, justificando las razones que motivan dicha adjudicación directa de los bienes o derechos embargados en el expediente. Todo lo anterior no supone calificar el fondo de una resolución administrativa, sino calificar que la referida resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido y, por ende, los trámites e incidencias esenciales del mismo, no excediendo dicha calificación, por tanto, de los límites que previene el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 99 de su Reglamento de desarrollo. Así lo entiende la doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado, que estima que la calificación de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y de los trámites e incidencias esenciales del mismo, "no supone pronunciamiento definitivo alguno en cuanto a la validez intrínseca del acto administrativo cuya inscripción se pretende, que queda reservado a la competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa. Véanse, por recientes, las Resoluciones de dicho Centro Directivo de 29 de julio de 2016, 13 de octubre de 2016, y, muy en concreto, 2 de abril de 2018 - Boletín Oficial del Estado de 13 de abril de 2018 2.º Estando el adjudicatario de los bienes casado en régimen de separación de bienes, no se ha acreditado la preceptiva previa inscripción de sí régimen económico matrimonial en el Registro Civil. Dispone el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil de 14 de Noviembre de 1958 que "(...) En las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable (...)". Asimismo, el artículo 1.333 del Código Civil dispone que "en toda inscripción de matrimonio en el Registro Civil se hará mención, en su caso, de las capitulaciones matrimoniales que se hubieren otorgado, así como de los pactos, resoluciones judiciales y demás hechos que modifiquen el régimen económico del matrimonio. Si aquéllas o éstos afectaren a inmuebles, se tomará razón en el Registro de la Propiedad, en la forma y efectos previstos en la Ley Hipotecaria". 3.º Se observa una incoherencia entre lo dispuesto en el Acta de Adjudicación y en el Mandamiento, en cuanto a la extinción y cancelación de la inscripción de hipoteca que da lugar al procedimiento; el Acta de Adjudicación contiene la mención de su extinción, si bien el Mandamiento ordena cancelar sólo las cargas posteriores a la misma. Es preciso es que exista coherencia entre el mandamiento y el acta de adjudicación que lo fundamenta, todo ello por razones de claridad y conforme al principio hipotecario de especialidad. Así, en materia de procedimiento de apremio, y en aplicación analógica a lo dispuesto en sede judicial, disponen los artículos 673 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que si bien para la inscripción de la adjudicación en el Registro de la Propiedad sería título bastante la Certificación del Acta de Adjudicación, para la cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que ha originado el remate o la adjudicación es necesario el oportuno mandamiento que así lo exprese, y que junto con lo dispuesto en los artículos 656 de la LECv, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, deberá ordenar asimismo la cancelación de todos los asientos posteriores a la carga ejecutada, incluso los que se hubiera verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. Más concretamente el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario dispone que "Cuando en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo (...). La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar el mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 674 de la LECv". Ello por tanto lleva a concluir que para la cancelación del gravamen que origina la ejecución, esto es, de la propia carga hipotecaria, debe ser el mandamiento el título hábil que así lo ordene. Parte dispositiva: Calificado el título a la vista de los fundamentos de derecho expuestos y los Libros del Registro acuerdo suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de su última notificación con arreglo a los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 a 44 de la Ley 39/2015 de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Desde la fecha de su notificación esta calificación negativa podrá (...) Daimiel. La registradora, María Fernández Cora (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cora [sic] Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Daimiel a día nueve de Abril del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don J. M. A. I., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 15 de mayo de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal: «El Abogado del Estado, en la representación y defensa que le es propia de la "Agencia Estatal de Administración Tributaria" (en adelante, "AEAT" o "Agencia Tributaria"), ante ese Registro de la Propiedad para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado respetuosamente comparece y, como mejor en Derecho proceda, dice: Que, con base en el art. 324 LH ("Ley Hipotecaria"), viene a interponer recurso gubernativo contra la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de Daimiel sin fecha y de la que ha tenido conocimiento extraprocesal la AEAT por la que se deniega y deja y en suspenso la inscripción derivada de la Expediente Administrativo de apremio consistente en la Certificación del acta de adjudicación expedida por D.ª V. C. R., Secretario (sic) de la mesa de subasta, de la Dependencia Regional de Recaudación y del mandamiento de cancelación de cargas posteriores expedido por D. M. P. A. C., Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación a favor de D. R. R. G. C., la finca número 43387 del término municipal de Daimiel. Este recurso se sustenta en los siguientes Hechos: Único.-Presentado por D. R. R. G. C. a la inscripción de la finca número 43386 del término municipal de Daimiel fruto de la certificación del acta de adjudicación expedida por D.ª V. C. R., Secretario (sic) de la mesa de subasta, de la Dependencia Regional de Recaudación y del mandamiento de cancelación de cargas posteriores expedido por D. M. P. A. C., Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación. Disconformes con tal proceder, la "AEAT" se ve en la obligación de acudir ante ese Centro Directivo para la adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos. Resultan de aplicación los siguientes, Fundamentos de Derecho: -I De carácter adjetivo Procede la interposición del presente recurso de acuerdo con lo previsto en la Ley Hipotecaria (art. 324 LH) presentado ante órgano hábil y en tiempo y forma para ello. La legitimación activa corresponde al Erario al resultar impedida la práctica de la anotación preventiva de embargo interesada siendo órgano competente para su resolución la Dirección General de los Registros y del Notariado. -II De orden sustantivo Primer motivo.-Defecto consistente en que no se ha seguido la normativa vigente para el procedimiento de ejecución. 1. El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación

registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro." Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que "La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a su congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la: relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro." La Sra. Registradora aduce en su nota que la calificación se ampara en la previsión del artículo 99 RH, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido, y por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo, con cita de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, "DGRN") de 29 de julio de 2016, 13 de octubre de 2016, y 2 de abril de 2018, aunque sin desarrollar más esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que la Sra. Registradora de la Propiedad realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa. 2. En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos el registrador goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así "con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal." (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la "congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido" implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por el registrador en su nota, siendo el único motivo de la calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no caso supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. 3. Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centro directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que el registrador deniega la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que desde el 1 de enero de 2018 no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa sino a una nueva subasta o bien a la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, lo que supone, en suma, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. Así, en la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló (el resaltado es nuestro): "2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección" (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que la Sra. Registradora pueda calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que la Sra. Registradora ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, la Sra. Registradora, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el art. 62.1.e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública "ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido". Se requiere, pues, un doble requisito, a saber, el carácter ostensible de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que éste trámite no se [sic] cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Una cuestión bien distinta es que la Sra. Registradora pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería

haberse utilizado. Empero, tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en Juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete a la Sra. Registradora; es decir, no le compete a la Sra. Registradora analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en Juez." En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, incongruentemente citada por el registrador [sic] en su nota, ya que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, y concluir que no puede mantenerse la existencia de defecto esencial ostensible en la resolución administrativa que ampara las operaciones contenidas en el documento calificado, en un supuesto de calificación de una licencia de segregación en la que como consecuencia de la misma la parcela originaria, ocupante por una edificación, resultaba disconforme con los usos e intensidades edificatorios permitidos por la ordenación urbanística en vigor, quedando en situación equiparada al régimen fuera de ordenación. Y ello por el hecho clave de que "el titular registral tiene pleno conocimiento de la situación de fuera de ordenación". 4. Así pues, la Sra. Registradora debe revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que "Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten., salvo que en ellos se disponga otra cosa") y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Este juicio de legalidad que está realizando la Sra. Registradora en su nota, en la que de facto, se viene a declarar la nulidad de pleno de derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia del procedimiento aplicable, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa jurisprudencia existente al respecto. No obstante, la poca existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento, ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Pues bien, ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que "es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que el Registrador de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión", añadiendo la "incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación", puesto que "la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles (...)", todo ello "incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN". 5. Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que ya no se pudiera acudir tras una subasta desierta al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero, fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, como erróneamente concluye la Sra. Registradora en su nota, esto es, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) ("por razones de urgencia justificadas en el expediente", o "en otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente"). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo absolutamente falso que esté derogado, por lo que no pudiendo la Sra. Registradora calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos. 6. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por la Sra. Registradora de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de las Disposiciones Transitorias tercera y cuarta del RGR, desde el 1 de enero de 2018, una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca,

sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. Llega a esta conclusión la Sra. Registradora con base en una interpretación tanto literal como teleológica. De acuerdo con la primera, considera que la DT 4.<sup>a</sup> del RGR se refiere solamente a las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal BOE, siendo solo estas normas las que se aplican a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018, mientras que para el resto de los preceptos, que no regulan el desarrollo de las subastas (esto es, el artículo 104 RGR), sino las consecuencias previstas para el caso de que queden desiertas, rige la regla general contenida en la DT 3.<sup>a</sup>, según la cual solo continuarán rigiéndose por la normativa anterior cuando el acuerdo de enajenación por subasta, autorización para enajenación por concurso, o el trámite de adjudicación directa se hubieran producido antes de la entrada en vigor de la modificación (1 de enero de 2018), lo que no es el caso ya que el acuerdo fue de 25 de abril de 2018. A lo apuntado se añade la interpretación teleológica, considerando que debe preferirse el nuevo régimen por cuanto que la adjudicación directa perjudica al deudor, y no beneficia en casi nada a la Hacienda Pública, al ser el precio muy inferior al valor de tasación. 7. Pues bien, consideramos que la interpretación sistemática y teleológica, y que debe primar sobre la interpretación literal, nos debe conducir a la solución contraria. De acuerdo con la interpretación literal sostenida por el registrador [sic], la DT es clara cuando pospone la entrada en vigor de las normas de desarrollo de las subastas, distinguiendo el desarrollo de las consecuencias de la subasta, y ciñendo las primeras al artículo 104 del RGR. Sin embargo, esta escisión de las normas resulta contraria a la interpretación sistemática y teleológica de la norma, debiendo primar ésta última. Desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las normas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la DT 4.<sup>a</sup> RGR exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados (siendo evidente, en este punto, que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.<sup>a</sup> (enajenación de los bienes embargados) de la sección 2.<sup>a</sup> del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 o 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que "Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas". Parece claro que se refiere a todo el régimen global de subastas, y no solamente a sus normas accesorias o de desarrollo material, y ello porque la solución contraria no haría sino llevar a soluciones absurdas para los expedientes desarrollados entre el 1 de enero y el 1 de septiembre de 2018, conculcando la interpretación teleológica de la norma. En efecto, de acuerdo con la Sra. Registradora, a estos expedientes les es aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, como señala la exposición de motivos del RD 1071/2017, "La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad." Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado –veinte días– que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta mientras no hayan entrado en vigor las normas de desarrollo de las mismas de forma electrónica, puesto que bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador. Por último, consideramos desacertada la interpretación sistemática realizada por la Sra. Registradora en su nota, según la cual la adjudicación directa era gravemente perjudicial para el deudor, sin generar un beneficio para la Hacienda Pública, razón por la cual es preferible, ante la duda existente, optar por el régimen nuevo sobre el anterior. Olvida la Sra. Registradora que fue el Legislador el que regula esta forma de enajenación, no pudiendo fundamentarse en esta sede los beneficios o perjuicios de un procedimiento previsto en la Ley General Tributaria. Por otro lado, la Ley garantiza los derechos del deudor al intervenir en todo el procedimiento de apremio, y en el caso de la adjudicación directa, mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (artículo 107.4 RGR). Segundo motivo.–Defecto relativo al régimen económico matrimonial. La AEAT fundamentó en el testimonio del propio adjudicatario y, salvo mejor criterio, lo entendemos más que suficiente. Por ello, este motivo debe ser acogido, salvo mejor criterio. Tercer motivo.–Defecto por falta de correspondencia entre el mandamiento de cancelación y el acta de adjudicación puesto que el primero no comprende la cancelación de la propia carga que motiva el procedimiento de apremio –infracción del art. 107.9 RGR. La Sra. Registradora parte de una aplicación análoga entre las normas procesales y las normas del procedimiento administrativo. Disentimos respetuosamente de tal aserto. En primer lugar, la aplicación análoga de las normas del proceso civil al procedimiento administrativo de apremio es improcedente puesto que carece fundamento la existencia de dos cuerpos normativos completos que, además, regulan dos realidades bien distintas, a saber, la administración de Justicia (art. 117 CE) y el servicio al interés general de acuerdo con el art. 103 CE y los principios allí declarados, si no es pacata la anterior cuestión, el propio Reglamento Hipotecario dedica hasta dos preceptos bien diferentes para la calificación tanto del título judicial (art. 100 RH) como del administrativa (art. 99 RH), que, por ello, ya es elemento suficiente para desvirtuar tal violencia, a la par que forzada, labor de exégesis de la norma. A mayor abundamiento, incluso en los casos en que la propia normativa administrativa es insuficiente, ya se establece el criterio para colmar esas posibles lagunas, como es la propia normativa fiscal: de este modo, el art. 107.9 RGR prevé la aplicación de las normas generales de la subasta, que, en el caso aquí resultante, lo es el art. 104.bis.i en su integridad. De ahí, que no concordemos con la calificación combatida en cuanto a la laguna legal y su integración, que, añadimos, no tiene lugar de la forma que se afirma, sin perjuicio de las normas de aplicación general supletoria del procedimiento administrativo como prescribe el art. 97 LGT. Desarrollemos nuestra tesis. Siguiendo en este orden de ideas, la cancelación de la anotación o inscripción que asegura el crédito del ejecutante (véase, para la ejecución sobre bienes hipotecados, el art. 134 LH) resulta lógica si se piensa que el derecho que la carga atribuye al acreedor es el de realizar una sola vez la finca y aplicar la cantidad que se obtenga al pago de la deuda; no el de realizar la finca tantas veces como sea necesario hasta lograr la completa satisfacción de su derecho.

Así, no es de extrañar que el art. 134 LH ordena por sí mismo la cancelación de la anotación o inscripción que asegura el crédito del ejecutante: en el Reglamento General de Recaudación tiene lugar en la forma que prevé el art. 107.7 RGR que necesariamente se debe conectar con la norma de la subasta, que es de aplicación supletoria en virtud del art. 107.9 RGR, que ordena extender un acta ordenando la cancelación de la anotación o inscripción y, por otra parte, si bien en el mismo documento público, ya que constituye una unidad, íntegra e indivisible, en el mandamiento solo se hará constar "3. Asimismo, se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores con relación a los créditos ejecutados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 175, regla 2.ª, del Reglamento Hipotecario". Aquí radica el nervio de nuestra pretensión, difícilmente puede invocarse con tino la aplicación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como norma procedimental propia de la AEAT, en su condición de Administración Pública, cuando su única norma rectora en el procedimiento de apremio es la Ley General Tributaria y el Reglamento General de Recaudación: de ahí que, como venimos afirmando, sea el mandamiento junto con el acto un instrumento único que da suficiente satisfacción y respuesta al último óbice puesto de manifiesto en la calificación aquí combatida. Procede, en consecuencia, dada la bondad de nuestro recurso, el éxito de nuestra pretensión de reforma, salvo el mejor y superior criterio de ese Centro Directivo al que tengo el honor de dirigirme, practicando la anotación preventiva interesada por el Erario Público. -III De los documentos aportados "ex" art. 327 LH. Los documentos aportados cumplen con la exigencia del art. 327 LH, así en los de carácter administrativo, por la Diligencia de Embargo, pues se trata de un documento firmado electrónicamente (Real Decreto 1671/2009 en su art.21.c) cuya autenticidad es verificable mediante Código Seguro Verificación o "CSV" (...) en [www.agenciatributaria.qob.es](http://www.agenciatributaria.qob.es), así como la calificación emitida por la Sra. Registradora de la Propiedad recibido por la AEAT y cotejable a través del CSV reflejado en tal documento. -IV De la práctica de la anotación preventiva "ex" art. 42.9 LH. En los términos y efectos del art. 323.3 LH, se reclama la anotación preventiva a la que se refiere el art. 42.9 LH, en tanto que el recurso se promueve estando vigente el asiento de presentación. En su virtud, a ese Centro Directivo suplica, que tenga por presentado este escrito con su copia y documentos anejos, se sirva admitirlo y con él interpuesto el presente recurso gubernativo contra la calificación registral expuesto en el encabezamiento del presente escrito para que, tras la preceptiva tramitación, se dicte en su día resolución por la que, estimando las presentes alegaciones, se ordene la revocación de la calificación practicando la inscripción que resulta del título presentado.» IV La registradora de la Propiedad de Daimiel, doña María Fernández Cora, emitió informe en defensa de la nota el día 21 de mayo de 2019, en el que revocó el segundo de los defectos de su nota de calificación, mantuvo los defectos primero y tercero de la misma, y elevó el expediente a este Centro Directivo ese mismo día. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019. 1. En primer lugar, es preciso indicar que la nota de calificación recurrida recoge tres defectos, de los cuales el segundo ha sido revocado en el informe en defensa de la nota por parte de la registradora, por los que la presente Resolución se ciñe únicamente a los defectos primero y tercero de la indicada nota. En cuanto al primero de los defectos, se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: - En el seno del procedimiento de apremio administrativo, se celebró subasta el día 26 de julio 2018 y tras su celebración resultó desierta tanto en primera como en segunda licitación, anunciándose la iniciación del trámite de adjudicación directa. - La Mesa de la subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda el día 25 de enero de 2019 la enajenación directa y la adjudicación del bien. - El bien adjudicado estaba valorado en 18.107,23 euros y fue adjudicado a don R. R. G. C. por 1.200 euros La registradora suspende la inscripción al entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto el día 26 de julio de 2018, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación el indicado día, fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprimía la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes hipotecados por el procedimiento de adjudicación directa, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018. El recurrente se opone a la citada calificación por dos motivos: en primer lugar, por considerar que la registradora se extralimita en sus funciones calificadoras y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual "las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los "Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del

artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida –subasta, concurso o adjudicación directa–, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso la registradora cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor durante la realización de las fallidas subastas y cuando se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido y de sus trámites esenciales, y siendo estos extremos unos de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestas están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacuerdo jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminado la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si

fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, 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 concurrese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. Tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que es lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello el recurrente, aun reconociendo que la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta conduce a la tesis sostenida por la registradora, entiende que debe prevalecer en este caso una interpretación sistemática y teleológica de la misma, que diferiría de la anterior. Así sostiene en esencia que: a) La interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, dado que, a su juicio, la adjudicación directa se debe considerar como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.ª («enajenación de los bienes embargados») de la sección 2.ª del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 o 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe desestimarse. 5. En 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. En este caso, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 18.107,23 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad de 1.200 euros, es decir algo más del 6,63% de su valor de tasación. Este hecho avala la existencia de un perjuicio sufrido por el deudor, y la falta de beneficio correlativo para la Hacienda Pública, que se sigue del hecho de haber acudido al trámite de la adjudicación directa, pues el crédito público ha quedado parcialmente insatisfecho al no quedar cubierto en su totalidad por la cifra abonada por el adjudicatario, según resulta del mandamiento de cancelación de cargas posteriores, presentado junto con la certificación de la adjudicación directa, según el cual «se hace constar que el valor obtenido en la adjudicación no ha sido suficiente para cubrir el importe del crédito a favor de la Hacienda Pública en virtud del cual se ejecutó el bien». Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» –o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, en el presente caso dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial como ha sucedido. Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebasa el 75% del tipo inicial), sin dejar un remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»). Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra». Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto, en cuanto al primer motivo del recurso. En cuanto al defecto apreciado con el número tres de la nota de calificación, por el que suspende la cancelación de la

hipoteca que se ejecuta y la de las cargas posteriores a la misma, por la incongruencia entre el texto de la adjudicación y el del mandamiento, hemos de entender que se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos, en relación con los preceptos de la Ley General Tributaria y del Reglamento General de Recaudación (artículo 107 de este último), para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), es más, si de la documentación presentada resulta la determinación del órgano actuante de cancelar tanto la carga ejecutada, como las posteriores, no puede acudirse a una interpretación exclusivamente literal de la documentación presentada, para suspender la práctica de los asientos cancelatorios precedentes, por ello procede la revocación de este defecto, acogiendo los argumentos del recurrente en cuanto a este punto. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primero de los defectos recurridos y confirmar, en cuanto a este punto la nota de calificación de la registradora, y asimismo estimar el recurso en cuanto al tercero de los defectos recurridos y revocar, en cuanto a este tercer defecto la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 12 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11362.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11363.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11364.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11365.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11366.pdf>

- R. 19-7-2019.- R.P. Madrid Nº 10.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: APRECIACIÓN DE LA OPOSICIÓN A LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA. AGRUPACIÓN Y AGREGACIÓN; ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESULTANTE. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: EL ACUERDO MUNICIPAL EQUIVALENTE A LA LICENCIA DEBE ACREDITARSE.** Se trata de una certificación administrativa en la que se solicita la reanudación del tracto sucesivo de dos parcelas tras segregación y posterior agrupación a favor del Ayuntamiento de Madrid. La Dirección insiste especialmente la excepcionalidad del expediente de dominio para reanudar el tracto (cita la R. 24.03.2015), carácter que debe extenderse a sistema de reanudación por certificación administrativa de los arts. 37.3 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 206 LH, y «que obliga al registrador a una minuciosa comprobación del cumplimiento de los requisitos y exigencias legales». Y confirma los defectos señalados por la registradora: –Aprecia la oposición de uno de los causahabientes del titular registral, como es la Universidad Politécnica de Madrid, por haber sido adquirida la finca por expropiación para la construcción del Instituto Politécnico, antecesor de la Universidad Politécnica de Madrid, según consta en las actas de ocupación y pago. –Es necesaria la georreferenciación que impone el art. 9 LH para todos los supuestos de modificación de entidad hipotecaria, y por tanto de la finca resultante una agrupación. –Falta de licencia de segregación, pues, si bien según el art. 151.4 L. 9/17.07.2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el acuerdo del pleno surte los mismos efectos que la licencia, ese acuerdo no resulta del expediente. R. 19.07.2019 (Ayuntamiento de Madrid contra Registro de la Propiedad de Madrid-10) (BOE 08.08.2019).

**Resolución** de 19 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 10, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa de reanudación del tracto sucesivo, segregación y agrupación de fincas. En el recurso interpuesto por doña Cristina Moreno Lorente, directora general de Patrimonio del Área de Gobierno de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Madrid, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 10, doña María Victoria Jiménez Bobo, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa de reanudación del tracto sucesivo, segregación y agrupación de fincas. Hechos I Mediante certificación administrativa expedida el día 10 de mayo de 2018 por doña Cristina Moreno Lorente, directora general de Patrimonio del Área de Gobierno de Economía y Hacienda del Ayuntamiento Madrid, se pretendía la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de las fincas registrales números 7.856 y 45.001 del Registro de la Propiedad de Madrid número 10, así como segregación de parte dichas fincas y posterior agrupación. II Presentada dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos 1.º Con fecha veintidós de febrero de dos mil diecinueve se practicó asiento de presentación n.º 1611 en el Libro Diario de Operaciones n.º 105 de este Registro de la Propiedad, de la Certificación expedida el día seis de febrero de dos mil diecinueve, por Doña Cristina Moreno Lorente, Directora General de Patrimonio del Ayuntamiento de Madrid, con sus correspondientes complementarios, y certificación catastral descriptiva y gráfica. 2.º En el Registro de la Propiedad aparecen inscritas las fincas registrales 45.001 y 7.856 tal y como constan descritas en la certificación administrativa y a favor de los titulares registrales citados, si bien no se mencionan los títulos de adquisición de dichas fincas. La registrar 45.001 fue por compraventa, y la registral 7.856 fue por expropiación. 3.º En el documento objeto de calificación se solicita expresamente la inscripción a favor del Ayuntamiento de Madrid, por reanudación de tracto, del pleno dominio de dos fincas segregadas de las registrales anteriormente dichas y su posterior agrupación. Sin embargo no se tienen en cuenta las siguientes circunstancias que hay que aclarar: A) Respecto de la finca 7.856 que proviene de una expropiación, y de la que se segrega una parte cuyo tracto se quiere reanudar, nada se dice en la certificación administrativa de su destino final o en su caso de la posible reversión a los expropiados. Esta circunstancia podría afectar a la hora de saber quienes son los causahabientes del titular registral. B) De la documentación calificada no resulta claro la adquisición por Ley a favor del Ayuntamiento de las fincas segregadas o incluso una vez agrupadas –parcelas o parcelacuya inscripción se solicita. En el expediente se habla de un "(...)", es decir, de un edificio, no de parcelas o parcela y también se habla de transferencias competenciales en materia de educación, del Estado a la Comunidad de Madrid, y de ésta al Ayuntamiento, pero nada se dice de la transferencia por Ley de las parcelas o parcela agrupada. Es decir, no se dice cual es el título de adquisición por el Ayuntamiento de las parcelas o parcela. El Centro de Educación del que se habla podría ocupar todo o parte de ese suelo, pero en cualquier caso no consta en el Registro ni puede identificarse fehacientemente que esté en ese suelo y no en otro. El apartado cuarto de la propia certificación administrativa, así lo dice expresamente "El Real Decreto

926/1999, de 28 de mayo, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de enseñanza no universitaria, no incluye entre los Centros traspasados a la Comunidad el Colegio de Educación Especial (...). Es decir, habla de que no se ha transferido el Centro de Educación Especial (...), ni por tanto, el suelo sobre el que se asienta, caso de que fueran las fincas segregadas y luego agrupadas, lo que no consta fehacientemente. La descripción literaria de la finca agrupada y el Catastro que se aporta no coinciden. Es decir ¿Cuál es el título material de adquisición de las parcelas segregadas o una vez agrupada, por parte del Ayuntamiento?. Nada se dice. La certificación administrativa de reanudación de tracto no supliría la falta de título material o causa de adquisición de las parcelas o parcela. Según está hecha la certificación no parece que haya interrupción del tracto. En caso de que pudiera acreditarse la adquisición por Ley de las parcelas o parcela directamente del titular registrar o de sus causahabientes (no transferencias en materia de competencias de educación y enseñanza sobre un Colegio que no figura en el Registro) no habría más que hacer constar la disposición normativa que la ampara. Y si lo que falta es un título material de adquisición por parte del Ayuntamiento de las parcelas o parcela que quiere inscribir, no es la certificación administrativa de reanudación de tracto el documento adecuado para ello. C) De la propia certificación parece resultar (si pudiera llegar a entenderse que hay verdadera interrupción del tracto) que la Comunidad Autónoma de Madrid y la Universidad Politécnica son causahabientes de los titulares registrales de las fincas matrices. Si ello es así, las respuestas que dan a las notificaciones que hace el Ayuntamiento no se refieren a parcelas o parcela sino a un edificio. En concreto, la Comunidad Autónoma de Madrid no contesta y la Universidad Politécnica se opone por entender que perjudica sus derechos sobre las fincas matrices sobre las que se quiere operar registralmente. Siendo ello así, habría que haber dado por concluso el expediente. D) Uno de los requisitos para la agrupación de las fincas segregadas es la coincidencia entre la descripción literaria que se hace de la finca agrupada en la certificación administrativa y en el certificado catastral que se acompaña, El Registro tiene que identificar que es la misma finca la descrita en ambos certificados para poder georreferenciarla, y sin embargo dichas descripciones no coinciden. La finca descrita agrupada tal como consta en la certificación administrativa sigue lindando con sus fincas de procedencia, y la finca descrita en el certificado catastral tiene linderos fijos: M-40 y (...). ¿Donde está la coincidencia entre la finca descrita en la certificación administrativa y la del Catastro? ¿En la superficie del suelo que ahora se segrega y agrupa para hacerla coincidir con Catastro y decir que es esa? ¿En que sobre ese suelo hay un Colegio que pudiera ser el de la certificación, además de no saber si ocupa todo o parte del mismo? En su ubicación actual en el Catastro, que nada tiene que ver con la que figura en el Registro en donde hay otras fincas de características semejantes, así como en sus linderos, el Registro no puede identificar que sea la misma finca que procede de las matrices 45.001 y 7.856, entre otros motivos porque es evidente por esos linderos fijos, que debe de haber existido una actuación urbanística que no consta en el Registro y que puede afectar a terceros. E) No se acompaña ni consta en la certificación administrativa, la licencia urbanística de segregación y agrupación que ampare y dé cobertura legal a las modificaciones hipotecarias producidas sobre las fincas matrices antes señaladas. Vistos los arts. 9, 10, 18, 203, 206.4, 206.5 y 208 de la Ley Hipotecaria, 47, 50 y 99 del Reglamento Hipotecario, 26.2 y 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 143, 145 y 151,1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, 1,2.2 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, 609 del Código Civil, 10 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y 15 y 37.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y R.D.G.R.N. de 16-03-2006, 04-07-2012, 01-04-2013, 21-03-2018, 01-08-2018 y 09-10-2018, y R.D.G.R.N. de 25-10-2018, se suspende la inscripción por los siguientes: Fundamentos de Derecho Por todo lo expuesto: 1.º No resulta acreditado fehacientemente que el Ayuntamiento sea dueño en pleno dominio de las parcelas segregadas de las registrales 45.001 y 7.856, y luego agrupadas. Es decir, no se sabe si hay interrupción de tracto o falta de título material de adquisición de las mismas. 2.º No resulta acreditado fehacientemente que exista una licencia urbanística que ampare las modificaciones hipotecarias que pretenden inscribirse. 3.º No resulta acreditado fehacientemente que la finca resultante de la agrupación descrita en la certificación administrativa sea la misma que la que figura en el certificado catastral. 4.º Y por último, es necesario aclarar -si es que hay verdadera interrupción del tracto-, si la Universidad Politécnica es causahabiente o no de los titulares registrales de las matrices, pues si así fuera debería de haber concluido el expediente por su oposición al mismo, al entenderse perjudicada en sus derechos en esas fincas matrices. Las referidas causas suspensivas deberán ser subsanadas antes de los 60 días hábiles de la fecha de esta notificación. Contra la presente calificación podrá (...) Madrid, quince de marzo del año dos mil diecinueve La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora). III Contra la anterior nota de calificación, doña Cristina Moreno Lorente, directora general de Patrimonio del Área de Gobierno de Economía y Hacienda del Ayuntamiento Madrid, interpuso recurso el día 26 de abril de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente: «1.º- Que el Ayuntamiento es el propietario del inmueble objeto de inscripción, de conformidad con lo establecido en el artículo 51.1 la Ley de Enseñanza Primaria de 17 de julio de 1945, publicada en el BOE de 18 julio 1945 (en su nueva redacción por Ley 169/1965, de 21 de diciembre, sobre reforma de la Enseñanza Primaria - texto refundido de la Ley de Enseñanza Primaria, vigente, aprobado por Decreto 193/1967, de 2 de febrero, y publicado en el BOE número 37 de 13 de febrero de ese año), y el artículo 23 de la Ley de 22 de diciembre de 1953 (BOE número 358, de 24 de diciembre, página 7570), modificada por la Ley 86/1964 de 16 de diciembre, (BOE número 303, de 18 de diciembre, página 16908), sobre construcciones escolares, entre otras disposiciones. 2.º- Que no es posible acudir a la recuperación de la titulación intermedia ya que, aunque conocemos la identidad de los titulares registrales, se han extinguido, siendo complicada su regularización al carecer el Estado actualmente de competencias en materia de titularidad de Centros docentes en la Comunidad de Madrid, transferidos unos individualmente y otros de forma genérica, entre los que está el (...), a la citada Comunidad Autónoma. 3.º- Que los causahabientes directos de los titulares registrales han manifestado su aprobación al expediente tramitado, con causa en la Ley, reconociendo expresamente la propiedad municipal del inmueble resultante de las modificaciones hipotecarias propuestas, coincidente con la parcela catastral de propiedad municipal. 4.º- Que se ha acudido al procedimiento excepcional previsto en el artículo 37.3 de la LPAP y 206.4 de la LH, con las notificaciones establecidas en el mismo, y su limitación de efectos (artículo 207 LH). 5.º- Que se trata de un bien hoy demanial destinado al servicio público, poseído al menos desde 1981 por el Ayuntamiento, y adscrito actualmente al Distrito de (...) por Decreto de 12 de agosto de 2013, de la Delegada del Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública». IV La registradora suscribió informe el día 29 de abril de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 38, 20, 40, 82, 206, 207,

208 y 210.2 de la Ley Hipotecaria; 100, 272, 277, 279, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; 609, 660 y 1959 del Código Civil; 37.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; bases 11 a 19 de la Ley de Bases de Régimen Local de 17 de julio de 1945, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1998, 10 de mayo de 2001, 21 de marzo y 7 y 8 de abril de 2003, 5 de octubre de 2007, 16 de enero, 11 de julio y 20 de noviembre de 2008, 17 de junio y 9 de diciembre de 2010, 22 de enero y 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 8 de julio y 15 de octubre de 2013, 27 de marzo, 22 de mayo y 2 y 23 de octubre de 2014, 24 de marzo, 28 de mayo y 11 de noviembre de 2015, 14 y 28 de abril y 10 de noviembre de 2016, 3 de enero y 13 de julio de 2017 y 7 de marzo de 2018. 1. Se discute en este expediente si es inscribible una certificación administrativa en la que se solicita la reanudación del tracto sucesivo de dos parcelas tras segregación y posterior agrupación a favor del Ayuntamiento de Madrid en el que la registradora señala como defectos: «1.º No resulta acreditado fehacientemente que el Ayuntamiento sea dueño en pleno dominio de las parcelas segregadas de las registrales 45.001 y 7.856, y luego agrupadas. Es decir, no se sabe si hay interrupción de tracto o falta de título material de adquisición de las mismas. 2.º No resulta acreditado fehacientemente que la finca resultante de la agrupación descrita en la certificación administrativa sea la misma que la que figura en el certificado catastral. 3.º No resulta acreditado fehacientemente que exista una licencia urbanística que ampare las modificaciones hipotecarias que pretenden inscribirse». 2. Como punto de partida, hay que recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr., por todas, Resolución de 24 de marzo de 2015) sobre la excepcionalidad del expediente de dominio para reanudar el tracto, conforme a la cual «el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal Auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201, reglas 3.ª y 4.ª, de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción». Doctrina que habiendo recaído en interpretación de la legislación reguladora de los expedientes judiciales para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, resulta plenamente aplicable, por concurrir identidad de razón, en los casos de los expedientes notariales y de las certificaciones administrativas para la reanudación del tracto regulados en la nueva redacción de los artículos 208 y 206.4 de la Ley Hipotecaria, resultante de la citada reforma. Tratándose de Administraciones Públicas el artículo 37.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, señala que «además del medio previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, la certificación a que se refiere el artículo 206 de esta Ley será título válido para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, siempre que los titulares de las inscripciones contradictorias o sus causahabientes no hayan formulado oposición dentro de los treinta días siguientes a aquel en que la Administración les hubiese dado traslado de la certificación que se propone inscribir, mediante notificación personal o, de no ser ésta posible, mediante publicación de edictos en los términos que se expresan a continuación. Si los interesados no son conocidos, podrá inscribirse la certificación cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, no hayan sufrido alteración durante ese plazo y se hayan publicado edictos por plazo de treinta días comunicando la intención de inscribir la certificación en el tablón del Ayuntamiento, y en el «Boletín Oficial del Estado», en el de la Comunidad Autónoma o en el de la provincia, según cuál sea la Administración que la haya expedido, sin que se haya formulado oposición por quien acredite tener derecho sobre los bienes. En la certificación se hará constar el título de adquisición del bien o derecho y el tiempo que lleva la Administración titular en la posesión pacífica del mismo». En base a lo expuesto, como medio para reanudar el tracto (artículos 206.4 de la Ley Hipotecaria y 37.3 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas), la certificación administrativa de dominio tiene carácter excepcional, lo que obliga al registrador a una minuciosa comprobación del cumplimiento de los requisitos y exigencias legales, a fin de evitar la indebida utilización de este mecanismo para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros. 3. En el presente caso debe confirmarse los defectos que señala la registradora que impiden la inscripción de la certificación, como son, la oposición de uno de los causahabientes, como es la Universidad Politécnica de Madrid, que se opone a que tramite el expediente por entender «que la finca registral 7856, al haber sido adquirida por expropiación, la titularidad vendrá determinada por el sucesor destinatario de dicha expropiación. Debiendo tener en cuenta que, según consta en las respectivas actas de ocupación y pago, dicha expropiación se llevó a cabo para la construcción del Instituto politécnico, antecesor de la Universidad Politécnica de Madrid» y la falta de título material de adquisición de las parcelas segregadas o una vez agrupada a favor del ayuntamiento que no resulta acreditado en el expediente. Si, por el contrario, no se trata de una certificación administrativa de reanudación del tracto, como afirma la registradora en su nota de calificación, sino de un cambio de adscripción de bien de dominio público no resulta tampoco acreditado la disposición normativa en virtud de la cual se adquiere. 4. En relación a la georreferenciación de la finca agrupada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule

una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante una agrupación como se plantea en el presente expediente. Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») sobre cuál haya de ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015. Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. No obstante, en el presente caso, debe confirmarse el defecto señalada por la registradora sobre las dudas de identidad de las fincas afectadas y puestas de manifiesto en el informe del técnico al señalar tres observaciones que hay que tener en cuenta y que son que la parcela catastral, con la referencia alfanumérica, no se corresponde con la que se obtendría del Plan especial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento. Las superficies de las parcelas no se corresponden con la superficie catastral inscrita en el Registro y finalmente con el desarrollo del plan especial mencionado debería llevarse a registro con su correspondiente coordinación en el Catastro. Circunstancias que imposibilitan la georreferenciación de la finca agrupada. 5. Pasando al último defecto de la nota de calificación, relativo a la falta de licencia de segregación, debe ser mantenido. De acuerdo con la distribución de competencias en materia de urbanismo, establecida por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Madrid) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. El artículo 151.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que: «Cuando los actos de uso del suelo, construcción y edificación sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local». El artículo 50 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, regula la licencia como el instrumento de intervención de las Corporaciones locales en la actividad de sus administrados, que en materia urbanística busca asegurar el cumplimiento de los planes de ordenación aprobados (artículo 1 del citado Reglamento). Todo dentro del título dedicado a la «Intervención Administrativa en la actividad privada», siendo la concesión de licencias reglada. No se prevé por tanto el previo sometimiento a licencia de los actos de la administración local, amparados por la presunción de legalidad de los actos administrativos ya que los mismos se deben ajustar siempre a la normativa administrativa y urbanística aplicable (artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). Es decir, que el acuerdo municipal produce los mismos efectos que la licencia, sin perjuicio de que su aprobación quede sujeta a los mismos requisitos que la concesión de la licencia. Consecuentemente con lo expuesto, el Acuerdo del Pleno surte los mismos efectos que la licencia, sin perjuicio de que en su aprobación deban cumplirse los mismos requisitos que en su concesión, lo que falta en el presente caso, ya que no resulta del expediente, Acuerdo del Pleno. 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, 19 de julio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/08/pdfs/BOE-A-2019-11683.pdf>

- R. 19-7-2019.- R.P. Madrid Nº 5.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE ELEMENTO PRIVATIVO REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA CUBIERTA Y EL VUELO SON ELEMENTO COMÚN. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SUBDIVISIÓN DE UN DEPARTAMENTO DEBE SER EN SUBDIVISIÓN HORIZONTAL. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SUBDIVISIÓN DE UN DEPARTAMENTO REQUIERE ACUERDO COMUNITARIO Y AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.** En el régimen de propiedad horizontal aparece un elemento privativo «sesenta y cinco, planta de cubierta o terrazas, que constituye la décimo-cuarta...»; se atribuyó al propietario el derecho de elevar una o varias plantas más, en cláusula que después fue anulada por acuerdo de la junta; ahora se presenta una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad en la que se describe ese elemento pormenorizadamente, con mayor extensión, y compuesto de una vivienda y dos oficinas, y se constituye sobre él de una «comunidad funcional o de intereses». La Dirección confirma los defectos señalados en la calificación registral: «Tal modificación «en la descripción de un elemento privativo –y de un elemento común de uso privativo–, en cuanto excede del ámbito de actuación individual que se reconoce por la Ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. arts. 5 y 17, aps. 6 y 8, LPH), [...] se ha producido una alteración del título constitutivo». –En cuanto a la elevación del edificio, «hay una sutil pero ampliamente compartida distinción entre el concepto de terraza y el concepto de cubierta del edificio; la cubierta como elemento necesario de parcelación cúbica o delimitación del vuelo o espacio edificado es siempre elemento común por naturaleza», a diferencia de las terrazas, que pueden ser privativas (ver S. 08.04.2011 y S. 30.12.2015); también el vuelo tiene la consideración de elemento común y, por tanto, para la obra

declarada «sería necesaria la previa desafectación y su conversión en elemento privativo, así como expresión de la causa de atribución de tal elemento a los dueños del departamento número 65» (ver R. 20.04.2006), –«La constitución de una comunidad funcional o de intereses respecto de las tres fincas en las que materialmente y de hecho está dividido el elemento privativo en cuestión [...] deberá adoptar la forma jurídica de 'subdivisión horizontal', siempre que existan elementos comunes entre dichas viviendas que los justifiquen, pero no el de 'comunidad funcional'»; y, según el art. 10.3.b LPH, será necesaria autorización administrativa, *previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación*. R. 19.07.2019 (Notario Vicente-María Prada Guaita contra Registro de la Propiedad de Madrid-5) (BOE 08.08.2019).

**Resolución** de 19 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Madrid n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y constitución de una comunidad funcional. En el recurso interpuesto por don Vicente María de Prada Guaita, notario de Madrid, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Madrid número 5, don Ernesto Calmarza Cuencas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y constitución de una comunidad funcional. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Vicente María de Prada Guaita, el día 27 de julio de 2017, con el número 1.093 de protocolo, modificada por otra escritura del mismo notario de fecha de 24 de noviembre de 2017, la entidad mercantil «Plaher, S.A.», en liquidación, procedió a declarar por antigüedad la obra de la finca registral número 45.170 del Registro de la Propiedad de Madrid número 5 y a constituir sobre ella una comunidad funcional o de intereses. II Presentado dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don M. M. M. en esta oficina bajo el asiento 926 del Diario 110.º, que se corresponde con la escritura de Declaración de Obra Nueva y Establecimiento de Comunidad de Intento, autorizada el día 27/07/2017 por el notario don Vicente de Prada Guaita, número 1093 de protocolo, en unión de escritura de subsanación autorizada por el mismo notario el día 24/11/2017, número 1.673 de protocolo, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y Fundamentos de Derecho: I.–Hechos. Presentado a las 10:00 del día 12/03/2019, con el número de entrada 1.418 y número de asiento 926 del diario 110.º II.–Fundamentos de Derecho. 1. La finca registral 45.170 sobre la que se declara la obra nueva y se constituye una comunidad funcional o de intereses se describió en el Registro, según su inscripción 1.ª de fecha 20 de septiembre de 1968, de la siguiente forma: Urbana. Sesenta y cinco.–Planta de cubierta o terrazas, que constituye la décimocuarta, de las casas números (...) de Madrid. Tiene una superficie de setecientos cincuenta metros cuadrados y se halla actualmente en estructura. En dicha planta, en su parte posterior central, ocupando una superficie total de noventa y dos metros noventa y seis decímetros cuadrados se hallan enclavadas las dos viviendas de los porteros de ambas fincas. Tiene acceso por las escaleras de las dos fincas y linda: frente o fachada principal, que es el Sur, calle (...); derecha, mirando desde dicha calle, vuelo del Pasaje Central; izquierda, vuelo del acceso al garaje; y fondo vuelo del Pasaje Posterior y vivienda de porteros, que podrán ser modificadas en cuanto a su estructura y situación siempre y cuando se mantenga en todo momento la existencia de las mismas. La sociedad propietaria tiene el derecho de elevar una o varias plantas más, fijándose la participación de los futuros departamentos o fincas en los elementos comunes en función de su extensión superficial, así como colocar anuncios de la clase y dimensiones que juzgue convenientes. Le corresponde una participación en el solar y demás elementos comunes del inmueble a que pertenece de dos enteros treinta y tres centésimas por ciento. Con relación a las referencias señaladas en cursiva en la descripción, resulta que al margen de dicha inscripción 1.ª consta la siguiente nota de fecha 6 de marzo de 1974: «Modificado el régimen de propiedad horizontal del inmueble dejando nula y sin efecto alguno la facultad concedida a la Sociedad propietaria de esta finca para elevar una o más plantas sobre el edificio e instalar anuncios luminosos, así como la de variar la estructura y situación de las viviendas de los porteros, según todo consta de la inscripción 4.ª de la finca matriz. Madrid a 6 de marzo de 1974.» Y es que, en efecto, esas facultades o derechos que se reservó el promotor fueron dejados sin efecto en virtud de la modificación que a continuación se dice. 2. Inicialmente, en la escritura de declaración de obra nueva de la finca matriz - registral número 33.493- y su constitución en régimen de propiedad horizontal, se estableció, entre otras normas, que la sociedad propietaria - Plaher SA- tiene el derecho de elevar una o varias plantas más, fijándose la participación de los futuros departamentos o fincas en los elementos comunes en función de su extensión superficial, así como colocar anuncios de la clase y dimensiones que juzgue convenientes; y que son elementos comunes del inmueble todos aquellos que no se hallen de modo específico afectos a un piso o local concreto, presumiéndose en caso de duda, y salvo prueba en contrario, el carácter común del elemento. Así resulta de la inscripción 3.ª de fecha 20 de septiembre de 1968 practicada en virtud de escritura autorizada el día 28 de junio de 1967 y de una escritura adicional autorizada el día 2 de agosto de 1968. De acuerdo con ello, en la inscripción 1.ª del departamento número sesenta y cinco - finca registral 45.170-, se hizo constar en su descripción lo que se ha reflejado en cursiva en el fundamento de derecho anterior, hoy ya anuladas y sin efecto alguno según se ha dicho, en virtud de la modificación que ahora se indica. Posteriormente el régimen de propiedad horizontal fue modificado en virtud de un acuerdo de la comunidad de propietarios de fecha 21 de abril de 1972 adoptado por unanimidad y elevado a público en virtud de escritura autorizada el día 7 de febrero de 1974 y que motivó la inscripción 4.ª de la finca matriz de modificación de propiedad horizontal de fecha 6 de marzo de 1974, así como la nota marginal de la finca 45.170 arriba transcrita. Entre las modificaciones y acuerdos adoptados consta el siguiente: «Sexto: Que anulan y dejan sin efecto alguno la facultad concedida a la Sociedad Propietaria de dicha planta denominada terraza en la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal para elevar una o más plantas sobre el edificio e instalar anuncios luminosos; así como la de variar, en su calidad de propietaria primitiva y constructora del edificio la estructura y situación de las viviendas de los porteros. Estas facultades que ahora se anulan y dejan sin efecto alguno se consignaron en la inscripción 3.ª anterior y en la inscripción 1.ª de la finca 45.170 al folio 221 del tomo 1105». Además, en dicha reunión, se fijaron los coeficientes de cada uno de los departamentos independientes, asignándose a la planta décimo-cuarta denominada terraza con un coeficiente de copropiedad de dos enteros treinta y tres centésimas por ciento. 3. Por la escritura presentada la sociedad Plaher S.A. titular registral de la finca registral 45.170, departamento número sesenta y cinco, planta cubierta o terrazas, realiza inicialmente las siguientes operaciones: I. Declara que desde el año 1973 este departamento se halla totalmente construido y dividida de hecho y materialmente en una vivienda y dos oficinas, además de las dos viviendas de los porteros de ambos edificios ubicadas en su parte posterior central. II. Realiza una descripción nueva y actualizada de este departamento número sesenta y cinco, fijando una

nueva superficie. Además, se dice que las viviendas de los porteros fueron objeto de ampliación en su fachada norte por lo que ha aumentado su superficie. III. Se describe pormenorizadamente como de obra nueva una vivienda y dos oficinas. IV. Se constituye con estas nuevas construcciones una comunidad funcional o de intereses. La escritura fue inicialmente presentada el día 7 de agosto de 2017 y calificada con defectos el día 28 de agosto de 2017. Se volvió a presentar el día 17 de agosto de 2018, en unión de la citada escritura de subsanación y calificada con defectos el día 05/09/2018. Ahora se presenta nuevamente en unión de la escritura de subsanación citada por la que: 1) Se modifica de nuevo la descripción de la finca registral 45.170 que queda en la forma que se dice, fundamentalmente se describe ahora como «planta ático», en vez de planta de cubierta o terrazas como aparece en la descripción registral, y se dice que se dicha planta, que originariamente estaba en estructura, está dividida materialmente y de hecho en tres elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, que son una vivienda y dos oficinas. Y se realiza una nueva descripción de cada uno de estos elementos, añadiendo que tienen acceso independiente y directo desde las escaleras y ascensores que constituyen elementos comunes del edificio del que forman parte, de modo que son susceptibles de aprovechamiento por separado. 2) Se elimina de la redacción de la escritura subsanada el expositivo tercero, que daba cuenta, respecto de la vivienda puerta A, de un saliente que lleva construido más de cinco años y de un corredor perimetral del patio interior que se incorporó a la vivienda hace más de 15 años, y similares precisiones en la descripción de la oficina puerta C y de la oficina puerta D. 3) Se modifica la redacción del Expositivo cuarto de la escritura subsanada, relativo a la configuración del departamento, finca registral número 45.170, como comunidad funcional o de intereses. Entre las normas, se dice que queda al margen de la escritura cualquier consideración sobre las viviendas de los porteros, respetando su configuración originaria tal como consta en el título constitutivo de la comunidad en régimen de propiedad horizontal. 4) En todo lo demás que no haya sido modificado por esta escritura de subsanación, queda plenamente vigente y sin modificación la escritura subsanada. 4. En relación con los actos que suponen una modificación de la descripción del elemento privativo número sesenta y cinco de la división horizontal (planta cubierta o terrazas), finca registral número 45.170 se considera que implican una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, que requieren para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación (Cfr. artículo 17.6 Ley de Propiedad Horizontal en relación con el artículo 5 en lo que se refiere al contenido del título constitutivo con la descripción pormenorizada, además del edificio en su conjunto, la de cada uno de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente). Ciertamente se parte de una descripción muy imprecisa de este elemento independiente que puede no corresponderse con la realidad física. Pero la rectificación de esta inexactitud, para su adecuación con la realidad extrarregistral, no puede realizarse unilateralmente por el titular del dominio del departamento afectado. Debe tenerse en cuenta que la nueva descripción que se realiza, fijando una superficie y linderos de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente implica una delimitación con los elementos comunes del edificio que también existen en esta planta, como son las viviendas de los porteros, las escaleras de acceso, escalerilla de acceso a la planta de cubiertas, los ascensores y descansillos de distribución, además del patio central, según resulta todo ello de los planos incorporados a la escritura. Esta exigencia no resulta salvada aunque en la escritura de subsanación se omita ahora cualquier mención a la descripción de las viviendas de los porteros, manifestando expresamente que quedan al margen de la escritura, pues, se insiste, la propia descripción que se hace ex novo de la porción susceptible de aprovechamiento independiente implica, por exclusión, la delimitación de estas viviendas de los porteros y demás elementos comunes del inmueble. Y es que, como ha señalado la reciente RDGRN de 23 de marzo de 2018 la entidad de las modificaciones pretendidas en la descripción del componente privativo impiden la inscripción de la escritura otorgada exclusivamente por el dueño de éste. Dice literalmente «Es cierto, como dijo la Resolución de esta Dirección General de 8 de enero de 2016, que tratándose de un elemento privativo, se admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario (vid. artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Pero una modificación en la descripción de un elemento privativo como la presente, en cuanto excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la Ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. artículos 5 y 17, apartados 6 a 8, de la Ley sobre propiedad horizontal). Y ello porque las modificaciones que resultan del título calificado suponen una alteración considerable de la descripción de cada uno de los elementos, incluida superficie, linderos y elementos constructivos, de modo que resulta que la configuración dominical del elemento afectado ha sufrido alteración por lo que, dado el contenido negocial de la misma, no es posible hacerlo de modo unilateral por el titular registral... En consecuencia, se pretende una alteración del régimen jurídico de los elementos comunes, lo que es materia que compete a la comunidad, exigiéndose unanimidad en tanto en cuanto tal alteración implica una modificación del título constitutivo y de los estatutos de conformidad con el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal, según el cual «los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación» En nuestro caso: (i) se están alterando la superficie del elemento privativo (antes era de 750 m2 con dos viviendas de portero enclavadas, y ahora la superficie es mucho menor, la que resulta de la suma de la vivienda y dos las dos oficinas que ahora se declaran, en total 348,93 metros cuadrados); (ii) se están fijando nuevos linderos del elemento independiente (los que resultan de la vivienda y de las dos oficinas), lo que implica una delimitación unilateral de las zonas comunes; (iii) y en ningún caso puede ampararse en este precepto, por no ser propiamente una rectificación de la descripción, el acceso al Registro de una obra nueva que tiene sus cauces por la vía del artículo 202 Ley Hipotecaria y artículo 28.4 TR Ley del Suelo 2015. El artículo 201 Ley Hipotecaria señala en su apartado 1 letra e), que no podrá tramitarse el expediente regulado en el mismo (y nótese que el expediente que regula este artículo tiene mayores garantías que la simple rectificación a la que se refiere su apartado 2) para la rectificación descriptiva de fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal. En tales casos será necesaria la rectificación del título original [sic]. Este precepto, recientemente introducido en nuestra legislación hipotecaria, no es más que la lógica consecuencia de la naturaleza jurídica misma de la propiedad horizontal y es plenamente coherente con la regulación especial contenida en la Ley de Propiedad Horizontal en la que se basa la presente nota de calificación y que entiende que la rectificación de la descripción de un departamento independiente implica una modificación del título constitutivo, y esta rectificación exige la unanimidad de los propietarios. 5. Respecto de la consideración de la sociedad Plaher S.A. como titular del dominio de las obras nuevas que ahora se declaran. Como resulta del historial registral de la finca anteriormente expuesto, el departamento número sesenta y cinco propiedad de esta sociedad comprende la cubierta o terraza, pero

no el vuelo del edificio que sigue siendo común. Así resulta no sólo del artículo 396 Código Civil, o de la norma estatutaria que presume en caso de duda, y salvo prueba en contrario, el carácter común del elemento, sino también de la modificación de los Estatutos inscritos por las que expresamente y sin ningún género de duda se declaró nula y sin ningún valor ni efecto la facultad concedida a la sociedad propietaria del departamento para elevar una o más plantas. Y sin que pueda desvirtuar esta consideración el hecho de que en la descripción registral de la finca figure al final la expresión «se halla actualmente en estructura», no sólo por la propia ambigüedad de esta mención sino porque resulta contradictoria con la que se hace al principio como «Planta de cubierta o terrazas», que es la misma con la que consta en la inscripción 4.<sup>a</sup> de modificación de propiedad horizontal de la finca matriz del edificio del que forma parte, donde se refiere a ella como terraza que indica una realidad física más concreta y definida. Siendo el vuelo elemento común del edificio sería necesaria la previa desafectación y su conversión en elemento privativo, así como expresión de la causa de atribución de tal elemento a los dueños del departamento número sesenta y cinco (artículos 5, 9, 12 19 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal). Como ha tenido ocasión de señalar la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 20 de abril de 2006 es evidente que, al no configurarse el derecho de vuelo de otra forma, tal derecho era elemento común del edificio, por lo que, si lo edificado mediante el ejercicio de tal derecho deviene en privativo, existe una causa de transmisión no revelada y que es preciso que conste en el Registro. 6. Finalmente, respecto de la constitución de una comunidad funcional o de intereses respecto de las tres fincas en las que materialmente y de hecho está dividido el elemento privativo en cuestión, se dice expresamente en el apartado número 5 sus normas que «Cada uno de los espacios delimitados como de uso exclusivo adscritos a las tres cuotas indivisas reseñadas, tienen acceso directo a elementos comunes de la propiedad horizontal del edificio del que forma parte la finca; por lo que no existe ningún elemento común exclusivamente circunscrito a la comunidad funcional». Esta configuración jurídica plantea los siguientes problemas: a) En primer lugar, la comunidad funcional es una figura jurídica reservada por el artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las cuotas indivisas de las fincas registrales destinadas «a garaje o estacionamiento de vehículos con asignación de uso exclusivo» y que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha extendido exclusivamente a las fincas registrales destinadas a trasteros (RDGRN de 16 de junio de 2018), por su mismo carácter accesorio respecto de los elementos principales y siguiendo la antigua admisión del antiguo artículo 68.2 del Reglamento Hipotecario, deorogado [sic] por razones de carácter administrativo, pero que revela la intención del legislador de reducir las comunidades funcionales a este tipo de elementos. b) Y por otro lado, si lo querido por los otorgantes fuera la constitución de una «subcomunidad», debe tenerse en cuenta que para que exista tal subcomunidad es preciso que varios propietarios de elementos privativos dispongan en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes y diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal (artículo 2.d Ley Propiedad Horizontal), y tal como ha reconocido la DGRN en resolución de 22 de febrero de 2017. Dice esta resolución «La definición de subcomunidad la encontramos en la letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal cuando dispone que se entiende por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica. En el presente caso no existe una subcomunidad en el sentido indicado en el precepto. No hay varios propietarios de elementos privativos que dispongan en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes, diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal, como ocurre, por ejemplo, en los habituales casos de subcomunidades de portales o garajes.» En nuestro caso, se declara expresamente que no existen ningún elemento común adscrito a la comunidad funcional. Por ello, puede concluirse que lo que se pretende es crear una división material de un elemento privativo para lo cual, además de la autorización administrativa que se inserta, se requiere la aprobación de las tres quintas partes de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación (artículo 10.3 letra b Ley Propiedad Horizontal). Por lo expuesto, y por considerarlo defectos subsanables se procede a la suspensión de los asientos solicitados. Contra el presente acuerdo de calificación del Registrador (...) Madrid El Registrador accidental, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ernesto Calmarza Cuencas registrador/a de Registro Propiedad de Meco a día dieciocho de Marzo del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, don Vicente María de Prada Guaita, notario de Madrid, interpuso recurso el día 26 de abril de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente: «Primero.–Respecto a la modificación de la descripción del elemento privativo n.º 65 de la división horizontal, en los Fundamentos de Derecho de la calificación se invocan como argumentos de Derecho Positivo los artículos 5 y 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal para sostener la necesidad de acuerdo unánime de los propietarios, por tratarse de actos relativos a la modificación de la descripción de un elemento privativo que implican una modificación título constitutivo. El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal se refiere al título constitutivo de la propiedad por pisos, señalando las circunstancias que hay expresar en la descripción del edificio. Al referirse a los pisos o locales, dice qué circunstancias han de hacerse constar. En concreto; «La (descripción) de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local. Por su parte, el artículo 17.6 de dicha Ley establece que 6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación. Dichos preceptos para su desarrollo y adecuada exégesis deben ponerse en relación con el art. 7 de la misma ley, el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, y artículo 3 del RDL 1/2004, de 5 de marzo, del Catastro Inmobiliario El artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, reza como sigue «El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.» Vista la calificación del Registrador de la Propiedad, parece claro que no duda de que la nueva descripción registral de la finca que se hace en la escritura no menoscaba ni altera la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, ni perjudica los derechos de otro propietario. Pues nada se dice sobre el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal en la calificación. El artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria establece que «Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.»

Sostiene el registrador en su nota de calificación que. «El artículo 201 Ley Hipotecaria señala en su apartado 1 letra e), que no podrá tramitarse el expediente regulado en el mismo (y nótese que el expediente que regula este artículo tiene mayores garantías que la simple rectificación a la que se refiere su apartado 2) para la rectificación descriptiva de fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal. En tales casos será necesaria la rectificación del título original.» Pues bien, conviene acudir al exegesis literal y sistemática de las normas invocadas. Ya que el artículo 201 Ley Hipotecaria, se refiere al expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral estableciendo que se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con una serie de particularidades entre las que destaca la que aplica el registrador en su nota. Pero debe observarse la literalidad de la norma y su ubicación sistemática, pues mismo precepto a continuación, en su 2 «apartado antes transcrito reza literalmente Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca,... «Podrá, no obstante,» supone que lo anterior no es óbice o que, sin perjuicio de lo antes establecido, se fija otro criterio distinto, esto es, resulta que no son aplicables las particularidades del apartado («rectificación del título original») si estamos, como es el caso en un supuesto al que le sea de aplicación el apartado 2: cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos. Por tanto, la clave o ratio decidendi de esta cuestión radica en si en el caso que nos ocupa se modifican o no los linderos o la superficie del departamento privativo, pues en tal caso cabe realizar unilateralmente la rectificación de la descripción de la finca por su titular registral, sin mayor requisito o exigencia que el cumplimiento de la normativa administrativa aplicable, cuya observancia consta acreditada en la escritura, y no se discute. Añade el Registrador: Este precepto, recientemente introducido en nuestra legislación hipotecaria, no es más que la lógica consecuencia de la naturaleza jurídica misma de la propiedad horizontal y es plenamente coherente con la regulación especial contenida en la Ley de Propiedad Horizontal en la que se basa la presente nota de calificación y que entiende que la rectificación de la descripción de un departamento independiente implica una modificación del título constitutivo, y esta rectificación exige la unanimidad de los propietarios. A sensu contrario del último inciso resulta que la rectificación de la descripción de un departamento independiente no implica una modificación del título constitutivo de la PH, cuando se trate de una simple alteración de sus características físicas distintas de la superficie o los linderos, y esta rectificación no exige la unanimidad de los propietarios. Segundo.—En la escritura calificada nos encontramos con una finca que ya consta inscrita en el Registro de la Propiedad como elemento independiente dentro de la propiedad horizontal. Tiene asignado número propio (el 65). Tiene establecidos una superficie y linderos y una cuota propia en los gastos y elementos comunes del edificio. Tiene ya, por tanto, establecidos los datos identificadores que exige el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y que antes se han enumerado: extensión, linderos, planta y cuota de participación. Ninguno de esos elementos es objeto de modificación, por lo que no se puede entender que la rectificación de su descripción realizada afecte al título constitutivo de la propiedad horizontal, único caso en el que se podría exigir que prestara su consentimiento la Junta de Propietarios por unanimidad. De la lectura de la escritura resulta que: A.—La superficie o extensión, de la finca en cuestión no se modifica, era antes y sigue siendo ahora de setecientos cincuenta metros cuadrados. La superficie de la planta es la misma que figura en su primera inscripción, 750 metros. Lo único que se hace en la escritura es ajustar su descripción registral a la realidad física. Se dice que, aunque originariamente la planta se hallaba en bruto (literalmente en estructura) actual-mente está ya cerrada y terminada, expresando su división interior, que comprende una vivienda y dos oficinas, indicando los metros construidos puesto que la planta ya no está en bruto o en estructura sino cerrada. Afirma el Registrador en su nota de calificación: En nuestro caso: (i) se están alterando la superficie del elemento privativo (antes era de 750 m2 con dos viviendas de portero enclavadas, y ahora la superficie es mucho menor,... Es evidente que no puede ser menor, pues no cabe menguar el tamaño de la de la finca por decisión unilateral de nadie, lo único que se está haciendo es coordinar la realidad física con la puramente tabular. De suerte que, dentro de una planta de 750 metros cuadrados, se especifica la parte construida, pues es claro que la planta ático seguirá teniendo como es lógico la misma superficie total, perimetral o estructural. B.—Planta en que se hallare, como resulta palmario y lógico, tampoco sufre alteración, siendo así que la descripción originaria de la finca también en este aspecto subsiste inalterada y reza como sigue: constituye la décimo cuarta de las casas números doce y doce duplicados de la calle (...) en Madrid. Pues no se eleva ninguna planta donde antes no la hubiera, por esto tampoco se solicita la apertura de un nuevo folio registral, ya que no se ejercita ningún derecho de vuelo. C.—Linderos, tampoco sufren alteración pues son los mismos antes y después de la nueva descripción. D.—Cuota no se altera pues le corresponde la misma que tenía originariamente de dos enteros treinta y seis centésimas por ciento (2,33 %). Sí se deja constancia en la escritura que contribuye a los gastos comunes del inmueble del que forma parte en una cuota de 4,50% según acuerdo de la Junta de propietarios del año 1976. Acuerdo cuya acta 27.12.1976 se incorporó a la escritura que literalmente reza como sigue: «...se decide que la comunidad no tiene ninguna reclamación contra Plahersa y se acuerda por unanimidad aceptando igualmente el coeficiente propuesto de 4,50% para la planta de ático la finca». Y es cierto y no se discute ni plantea que dicho acuerdo en su día, no se elevó a público, ni se inscribió modificando al efecto las cuotas de los demás elementos privativos del inmueble, de haberse hecho el tema quedaría resuelto pues no habría duda. Pero tampoco se solicita ahora que se cambie la cuota de participación en la propiedad, ni la de contribución a los gastos, ya que eso sí sería competencia de la comunidad, ya que supondría una alteración de las demás cuotas del edificio. Tercero.—Por otra parte, la nota de calificación, en su apartado 4, párrafo segundo reza como sigue «Ciertamente se parte de una descripción muy imprecisa de este elemento independiente que no se corresponde con la realidad física. Pero la rectificación de esta inexactitud, para su adecuación con la realidad extra registral no puede realizarse unilateralmente por el titular del dominio del departamento afectado.» No se comparte este criterio del Registrador, ya que sí que se podrá realizar unilateralmente la rectificación de la descripción por el propietario del elemento privativo, siempre que tal rectificación no afecte a los puntos que cita en artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal Recordemos que no estamos ante una norma jurídica, sino ante un negocio jurídico, la división de un edificio en régimen de propiedad horizontal, que motiva un asiento registral y cuya exegesis entiendo que debe regirse por los criterios de los artículos 1.281 y siguientes del Código Civil. En particular los criterios del 1. 281.2), 1.284, 1.285 y 1.286 Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto. Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. La finca se describe originariamente como «Urbana 65.—Planta de cubierta o terrazas que constituye la décimo cuarta de las casas.... Tiene una superficie de setecientos cincuenta metros cuadrados y se halla actualmente en estructura.» O es una cubierta, elemento común esencial o por destino, o es la planta última o ático, elemento privativo de la PH, en concreto la décimo cuarta y última del edificio. Aunque es cierto, que la expresión «planta de cubierta o terrazas»

puede dar lugar a confusión y a distintas interpretaciones, ello, como dice la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 junio 2013, «ello en ningún caso puede conllevar a que se deba sostener necesariamente la más desfavorable para su titular.» Porque el mismo asiento registral deja meridianamente claro que estamos ante un departamento privativo de la propiedad horizontal, una planta, la 14.<sup>a</sup>, construida desde que se hizo la división horizontal, aunque entonces en bruto o en estructura, con su cuota de participación, a la que se le abrió folio registral, y se le asignó un número de finca. Es obvio que no se abre folio registral a la terraza o a la cubierta del edificio. Por esto en la escritura que contiene la nueva descripción evitando confusiones se la denomina planta ático (como hizo en su día la Comunidad, en el acta de la reunión de 27 de diciembre de 1976) lo que no deja lugar a dudas si atendemos a la realidad física, al contenido del Catastro, y atendemos a los actos de la propia Comunidad de Vecinos. Si el Registrador entonces abrió folio registral no puede ahora dudar si trata de una cubierta del edificio, o realmente se trata de la última planta, o planta ático del edificio; y la escritura contiene una mera modificación de la descripción de las características físicas de un departamento privativo. Y entiendo que cabe rectificar su descripción, con arreglo a lo previsto en el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, puesto que se están alterando las características físicas distintas de la superficie o los linderos Si se ponderan los intereses concurrentes en este supuesto, debe llegarse a la conclusión de que no es preciso en este caso el consentimiento de la comunidad de propietarios. Por un lado, está el bien jurídico consistente en el legítimo interés de la comunidad de propietarios, en que ríe se altere su propia composición, el número de propietarios, las cuotas de participación de los departamentos privativos, no se menoscabe ni altere la seguridad del edificio, su estructura general, etc. Por otro lado, se aprecia la concurrencia del legítimo interés del dueño de un elemento privativo en que su propiedad aparezca correctamente descrita en el Registro de la Propiedad y el interés general en lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica. El primer interés, el de la comunidad, no resulta perjudicado, ya que la modificación que se hace en la escritura calificada no afecta a ninguno de los puntos mencionados, mientras que el último es, sin duda, un interés digno de tutela porque la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica refuerza el contenido del registro y su función de contribuir a la seguridad del tráfico jurídico, que no entorpecerla. Cuarto.—Obiter dicta, no hay que olvidar que: – La escritura la otorga, junto con la representante de la sociedad propietaria de la finca, un técnico que certifica todos los extremos que sobre la construcción y su características técnicas y urbanísticas de la construcción, en ella se reflejan, en particular la antigüedad de la finca. – Se acompaña una certificación catastral descriptiva y gráfica, que pone de manifiesto que existe una realidad física muy distinta de la tabular – Se incorpora a la escritura copia de los planos y de la licencia concedida en su día por el Ayuntamiento de Madrid, recordemos, en el año 1973, fecha en la que se hicieron las obras que ahora se declaran. Está claro el legítimo interés de Plaher, S.A. en lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica, y que su propiedad aparezca correctamente descrita en el Registro de la Propiedad, ahora se trata de dilucidar si la falta de autorización de la junta de propietarios modifica realmente el título constitutivo y/o lesiona, algún otro interés digno de tutela en el caso que nos ocupa. Quinto.—Respecto a la consideración de la sociedad como titular de la obra nueva declarada, siendo el vuelo un elemento común, se exige la previa desafectación y conversión del vuelo en elemento privativo, por suponer el registrador que se está ejercitando un derecho de vuelo. Pero nada de cuanto antecede es aplicable a nuestro caso, pues la escritura presentada se limita a realizar una nueva descripción de la finca registral número 45170 del Registro de la Propiedad n.º 5 de Madrid. Finca que ya consta inscrita como elemento independiente dentro de la propiedad horizontal, dentro del cual tiene asignado número propio (el 65). Finca que tiene atribuida una participación en el solar y demás elementos comunes del inmueble a que pertenece de dos enteros y treinta y tres centésimas por ciento (2,33%). Y no se solicita la modificación de su cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo, ex artículo 3 b) de la Ley de Propiedad Horizontal, ni se pide la apertura de nuevo folio registral para una nueva finca, que no estuviera previamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Porque no se ha construido una planta nueva, simplemente la planta décimo cuarta de las casas (...) en Madrid, que se hallaba en bruto (literalmente en estructura) se dice que actualmente está ya cerrada y terminada, expresando su división interior, que comprende una vivienda y dos oficinas. En definitiva, la facultad ejercitada por el otorgante de la escritura es la del dueño de una finca que ha hecho una obra en ella, que ha realizado una construcción dentro de su dominio; no supone ejercicio de ningún pretendido derecho de vuelo. No se elevan nuevas plantas sobre el vuelo del edificio, por esto no se solicita la apertura de un nuevo folio registral, porque no surge un nuevo dominio sobre un nueva finca (no se ha realizado una nueva construcción que haya dado origen a un nuevo derecho de propiedad sobre un nuevo objeto de derecho) simplemente se modifica la descripción de la finca ya existente. Sexto.—Respecto a la constitución de la Comunidad Funcional, en esta tercera calificación si bien el Registrador parece tener claro, no existe ningún elemento común adscrito a la comunidad funcional. Por otra se plantea que lo querido por los otorgantes fuera la constitución de una «subcomunidad». Para aclarar esta cuestión, quiero dejar claro que la escritura no contiene una subcomunidad horizontal dentro de otra, sino una comunidad funcional o de intereses, en la que se distinguen tres espacios delimitados como de uso exclusivo que son susceptibles de aprovechamiento separado e independiente, con el resto de los espacios de la planta ático, para un uso racional y adecuado de las viviendas y oficinas en las que se divide materialmente la finca, y cuentan con aparatos contadores y servicios individualizados de electricidad y agua corriente, siendo la calefacción central del edificio. Si efectivamente existieran elementos comunes de la comunidad creada en la escritura, distintos de los que son comunes de todo el edificio, estaríamos ante una subcomunidad a la que sería aplicable la Ley de Propiedad Horizontal conforme el tenor del citado artículo 2 d) de la misma Ley de Propiedad Horizontal, lo que no es el caso. Y no es necesario para que pueda configurarse una comunidad funcional como la que se crea en la escritura, que los miembros de dicha comunidad dispongan, en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica, como diferenciados de otros de la misma división horizontal. Lo que hay, es que cuando existan esos servicios comunes dotados de esa independencia funcional, estaremos ante una subcomunidad a la que le será de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. En la medida en que no existen, estamos simplemente ante una comunidad de intento o funcional, cuya configuración jurídica y régimen interno de funcionamiento no se rige por la Ley de Propiedad Horizontal Porque en ella, sus condueños no son titulares de un derecho singular y exclusivo sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente que lleve inherente un derecho de copropiedad sobre ciertos elementos comunes de la comunidad funcional distintos de los que son comunes de todo el edificio. Simplemente no existe anejo al derecho de cada condueño, la copropiedad de elementos comunes exclusivos para los miembros de la comunidad funcional, porque como consta en la escritura: Cada uno de los tres espacios delimitados como de uso exclusivo adscritos a las tres cuotas indivisas reseñadas, tienen acceso directo a elementos comunes de la propiedad horizontal del edificio del que forma parte la finca: por lo que no existe ningún elemento común exclusivamente circunscrito a la comunidad

funcional. Séptimo.—Nuevamente respecto a la constitución de la Comunidad Funcional, el Registrador en su nota sostiene que: «...es una figura jurídica reservada por el artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las cuotas indivisas de las fincas registrales destinadas ‘a garaje o estacionamiento de vehículos con asignación de uso exclusivo’. Así mismo afirma que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha extendido exclusivamente a las fincas registrales destinadas a trasteros (RDGRN de 16 de junio de 2018), por su mismo carácter accesorio respecto de los elementos principales y siguiendo la antigua admisión del antiguo artículo 68.2 del Reglamento Hipotecario, derogado por razones de carácter administrativo, pero que revela la intención del legislador de reducir las comunidades funcionales a este tipo de elementos. Y en esta cuestión invocamos las siguientes normas de nuestro ordenamiento jurídico: Artículo 33 de la Constitución. 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia Art. 53.1 de la Constitución 1. Los derechos y libertades reconocidos en el Capítulo segundo del presente Título vinculan a todos los poderes públicos. Sólo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá regularse el ejercicio de tales derechos y libertades, que se tutelarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 161, 1, a). Artículos 5 la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. 1. La Constitución es la norma suprema del ordenamiento jurídico, y vincula a todos los Jueces y Tribunales, quienes interpretarán y aplicarán las leyes y los reglamentos según los preceptos y principios constitucionales, conforme a la interpretación de los mismos que resulte de las resoluciones dictadas por el Tribunal Constitucional en todo tipo de procesos. Artículo 6 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. Los Jueces y Tribunales no aplicarán los reglamentos o cualquier otra disposición contrarios a la Constitución, a la ley o al principio de jerarquía normativa. Y como luego desarrollamos, tampoco parece que la jurisprudencia de nuestro Alto Tribunal Sala coincida con el criterio del Registrador (EDJ 2018/596656 STS Sala 1.ª de 9 octubre de 2018, EDJ 2008/234524 STS Sala 1.ª de 19 diciembre de 2008) De lo expuesto entendemos lo siguiente: a. Ni la intención del legislador ni la de nuestro Alto Tribunal, coinciden con el criterio del Registrador. b. Partimos de la base de que la constitución de una comunidad funcional es un acto dominical, que supone optar por una modalidad de configuración del derecho de propiedad c. Resulta que en cuanto al contenido y configuración del dominio existe una reserva de ley, que impide se pueda cercenar o restringir el contenido del derecho de propiedad mediante un reglamento relativo al modo de llevar los libros del Registro y la práctica de asientos. d. La norma invocada en la nota de calificación, de un lado: no tiene rango de ley, es un precepto reglamentario; y de otro no contiene tampoco ninguna específica prohibición ni limitación en el sentido que le atribuye el registrador. e. Partiendo de la reserva de ley, al realizar la labor de interpretación y aplicación de un precepto reglamentario se debe respetar en esta materia un principio de aplicación e interpretación restrictiva, nunca extensiva; lo que impide utilizar la regla «inclusio unius est exclusio alterius» Regla de interpretación jurídica según la cual cuando en una prescripción legal se citan taxativamente determinadas personas o cosas, debe entenderse que están excluidas de aquellas cualesquiera otras, que parece sustentar la postura del Registrador sobre el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, y que entendemos técnicamente incorrecta por las razones expuestas. Para concluir decimos que, conforme al art. 53.1 Constitución Española, la ley que regule el ejercicio de los derechos del capítulo II debe respetar el contenido esencial del derecho de propiedad. Esto impide que pueda emplearse una norma reglamentaria para delimitar el contenido del derecho de propiedad, cercenando las posibilidades de actuación del propietario mediante un precepto relativo a la mecánica de llevanza de los libros del Registro y práctica de los asientos. Es cierto no obstante que el propio art. 33.2 establece que la función social de la propiedad delimitará su contenido «de acuerdo con las leyes». Es decir, ya no hay una reserva absoluta de Ley, sino que se permite una habilitación al legislador para su desarrollo mediante normas reglamentarias, técnica que impera en la legislación urbanística presididas por la idea de la función social de la propiedad como criterio delimitador de su contenido: Pero la idea de la función social en este caso no resulta aplicable pues no se trata de una cuestión que afecte a intereses generales de ningún tipo en el caso que nos ocupa. En resumen, existe una norma con fuerza de Ley que regula el estatuto de la propiedad inmobiliaria e impone límites al contenido de las facultades de goce y disposición, así como cargas, deberes positivos y servidumbres legales. Tales medidas deben establecerse con carácter general por la Ley, como exige el art. 33.2 de la Constitución Española, pues cualquier limitación o restricción singular no puede considerarse parte de la definición del contenido del derecho, sino que constituye una privación de naturaleza expropiatoria De suerte que un reglamento no puede ser instrumento normativo hábil para restringir el contenido del derecho de propiedad. Octavo.—Concluye la nota de calificación «...puede concluirse que lo que se pretende es crear una división material de un elemento privativo para lo cual, además de la autorización administrativa que se inserta, se requiere la aprobación de las tres quintas partes de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación (artículo 10.3 letra b Ley Propiedad Horizontal). Considera en definitiva el registrador que para crear la división material del elemento privativo además de la autorización administrativa que se inserta, se requiere la aprobación de las 3/5 partes de los propietarios conforme lo previsto en el artículo 10.3 letra b de la Ley de Propiedad Horizontal. En primer lugar, el término división material utilizado, adolece de cierta imprecisión en el lenguaje, pues es obvio que una división material, o de hecho, es eso, un hecho, una realidad material. Esa realidad material, que supone la división material y de hecho de la planta catorce del edificio, en una vivienda y dos oficinas, requiere la pertinente autorización administrativa, inserta en la escritura (esto no se cuestiona) pero no autorización de la junta de vecinos. La división material de un departamento privativo no requiere autorización de la Junta de Propietarios, ni per se, conlleva modificación del título constitutivo de la PH; pues no afecta a la estructura de la comunidad de propietarios en cuanto que no varía el número de elementos privativos y sus cuotas. La división de mero hecho no afecta en absoluto a la configuración de la propiedad horizontal ni a los intereses de sus vecinos, como tampoco le afectaría su arrendamiento a tres arrendatarios distintos, para lo que no es precisa autorización alguna de la junta de vecinos. La jurisprudencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo confirma este criterio entre otras EDJ 2018/596656 STS Sala 1.ª de 9 octubre de 2018, EDJ 2008/234524 STS Sala 1.ª de 19 diciembre de 2008: Corresponde distinguir la diferencia sustancial entre la división material y la jurídica. Según destacada doctrina científica, a los efectos de la división material, no interviene la normativa de la propiedad horizontal y no aparece inconveniente alguno para que el dueño de un piso o local separe materialmente su propiedad, coloque tabiques y distribuya su uso; igualmente, cabe que se vendan partes «pro indiviso», incluso con coeficiente interno, asignación de la utilización de una zona concreta y destino definido, esto es, con el establecimiento de unas reglas propias no afectantes a la Comunidad, y la sola exigencia de no modificar ni dividir la cuota de propiedad precisada en el Título, ni que se afecte con obras o servicios a elementos comunes. La división jurídica presenta una cuestión diferente, pues si la pretensión del titular es la de que un piso o local pase a ser dos, tres o más, con desaparición de la cuota de propiedad inicial y asignación de otras diferentes, aunque sea con la suma de lo mismo, se necesita del acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, ya que se considera que existe modificación del Título. 2. La división material, que no hipotecaria ni jurídica, en su día se hizo amparada en una

licencia, del año 1972 (los originales de las licencias se aportan a la escritura) certificando el técnico que comparece al otorgamiento, que en todo caso las obras fueron finalizadas hace más de 30 años, así como que su descripción es coincidente con el título. Sobre el particular, la indicada doctrina científica entiende que así lo establece el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55, pero hace constar que, sin perjuicio de las prohibiciones relativas a elementos y servicios comunes establecidos en los artículos 7 y 12 de la Ley, no aparecen razones suficientes para este impedimento legal en orden a la disponibilidad de la propiedad privada. Por tanto, es la división jurídico-hipotecaria, la que exige la aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Pues donde antes había un vecino, miembro de la Junta, surgirían tres propietarios con derecho de asistir y votar en la junta de vecinos, donde antes había un elemento privativo de la propiedad horizontal, con su cuota de participación, nacerían tres elementos privativos cada uno con su cuota de participación modificando sin duda el título constitutivo de la propiedad horizontal. Y por ello para esa división jurídico-hipotecaria, además de la autorización administrativa, la ley exige la autorización de la junta de vecinos, pues dicha mutación jurídico real inmobiliaria no le es ajena a la junta de vecinos. Pero no es el caso que nos ocupa, pues lo que se constituye en la escritura, es una comunidad funcional o de intento, sobre la finca, que sigue por tanto configurada desde un punto de vista tabular, como un único departamento privativo del régimen de PH con su misma su cuota de participación. Así la escritura establece como sigue: Dado que la finca objeto de esta comunidad sigue siendo una dentro de la división en régimen de propiedad horizontal del edificio, los propietarios de las cuotas indivisas que se han asignado a cada elemento deberán designar uno de entre ellos que sea el que represente a la comunidad que se cree en las reuniones de las Juntas de Propietarios. A mayor abundamiento Plahersa contribuye a los gastos comunes del inmueble del que forma parte en una cuota de 4,50 % y, además, tal como se aporta a la escritura, la CP se gira tres recibos por gastos de comunidad, uno por cada uno de los espacios (vivienda y dos oficinas) que se describen. Y si bien en el caso que nos ocupa, como queda dicho, no estamos ante división hipotecaria sino una comunidad funcional o de intento, sobre una sola finca registral: la Jurisprudencia así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 2012 considera confirmación tácita del acto de división hipotecaria que la administración de la comunidad pase las cuotas al cobro a los propietarios de los elementos surgidos de una eventual segregación, tras haber negado la comunidad inicialmente la autorización para la segregación. Cabe así invocar el argumento *A maiori ad minus* «El que puede lo más, puede lo menos» si puede entenderse que hay una autorización tácita, para una división hipotecaria, exteriorizada en la conducta inequívoca y concluyente que comporta el hecho de girar recibos de gastos separados, más aún debe entenderse autorizada, una nueva descripción del inmueble, ajustada a la realidad física, pues desde los años 70 hay una vivienda y dos oficinas, y la Comunidad de Propietarios, lo confirma aceptándolo y girando tres recibos. Se trata de una realidad aceptada y conocida por la Junta de Propietarios que al efecto modificó la cuota de participación si bien no se modificó entonces el título constitutivo, y al no elevar público el acuerdo, modificando las cuotas restantes, el acuerdo quedó como simple modificación de la cuota de gastos girando desde entonces tres recibos». IV La registradora de la Propiedad accidental de Madrid número 5, doña María Luisa Madejón Concejal, suscribió informe el día 3 de mayo de 2019 manteniendo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 8 de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 7, 13 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1992 y 30 de diciembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 1980, 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 24 de marzo de 2000, 30 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2011, 9 de enero, 19 de junio y 17 y 26 de octubre de 2012, 30 de enero y 14 de junio de 2013, 13 de enero de 2014, 14 de abril de 2015, 13 de enero de 2016, 11 y 22 de mayo y 19 de julio de 2018. 1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad de un elemento independiente y constitución de una comunidad funcional sobre los mismos, en el que la registradora señala como defectos: – En relación con la modificación de la descripción del elemento privativo número 65 de la división horizontal se considera que implica una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, que requiere acuerdo unánime de los propietarios. – Respecto a la consideración de la sociedad como titular de la obra nueva declarada, siendo el vuelo un elemento común, se exige la previa desafectación y conversión del vuelo en elemento privativo. – Respecto a la constitución de la comunidad funcional; a) se considera que la comunidad funcional es una figura reservada por el artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las fincas destinadas a garaje o estacionamiento de vehículos, y b) por otro lado si se considera que lo querido es una subcomunidad es preciso que varios propietarios de elementos privativos dispongan, en régimen de comunidad de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica, como diferenciados de otros de la misma división horizontal, exigiendo que debe haber elementos comunes de la comunidad funcional distintos de los que son comunes de todo el edificio. La nota concluye que no existiendo ningún elemento común adscrito a la comunidad funcional lo que se pretende es la división material de un elemento privativo para lo cual además de la autorización administrativa que se inserta, se requiere la aprobación de las 3/5 partes de los propietarios conforme lo previsto en el artículo 10.3, letra b), de la Ley sobre propiedad horizontal. 2. Respecto del primero de los defectos, ciertamente, tratándose de un elemento privativo, se admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario (vid. artículo 7 de la 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal). Este Centro Directivo, ya en las Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 20 de febrero de 1989, entre otras, puso de relieve que «en la propiedad horizontal la necesidad de armonizar la tendencia a la plena autonomía de los derechos recayentes sobre los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente (configurados en la Ley como propiedad separada -artículos 1 y 3-) , con la ineludible interdependencia objetiva y recíprocas limitaciones derivadas de la unidad física del edificio en su conjunto, no se opone, en sede de utilización de los elementos privativos, al mantenimiento de los principios informantes del derecho de propiedad, cuya delimitación se verifica a partir de un señorío potencialmente absoluto sobre el que se proyectan los límites legales en forma de prohibición u obligación». Pero una modificación como la presente en la descripción de un elemento privativo –y de un elemento común de uso privativo–, en cuanto excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la Ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. artículos 5 y 17, apartados 6 y 8, de la Ley sobre propiedad horizontal). Es indudable que si, según el título constitutivo y la inscripción registral, la descripción es, urbana. «sesenta y cinco.–Planta de cubiertas y terrazas, que constituye la décimo-cuarta, de las casas (...) de Madrid. Tiene una superficie de setecientos cincuenta metros cuadrados y se halla actualmente en estructura. En dicha planta, en su parte posterior central, ocupando una superficie total de noventa y dos metros noventa y seis

decímetros cuadrados se hallan enclavadas las dos viviendas de los porteros de ambas fincas». Y según la descripción que se pretende hacer constar en el Registro es «planta ático dividido en una vivienda y dos oficinas» y se realiza una nueva descripción de cada uno de estos elementos, añadiendo que tienen acceso independiente y directo desde las escaleras y ascensores que constituyen elementos comunes del edificio del que forman parte, de modo que son susceptibles de aprovechamiento por separado. Es indudable que se ha producido una alteración del título constitutivo, siendo necesario acuerdo unánime de la junta de propietarios. 3. En cuanto al segundo de los defectos, como ha recordado recientemente este Centro Directivo (vid. Resolución de 19 de julio de 2018) hay una sutil pero ampliamente compartida distinción entre el concepto de terraza y el concepto de cubierta del edificio. La cubierta como elemento necesario de parcelación cúbica o delimitación del vuelo o espacio edificado es siempre elemento común por naturaleza. Sin embargo, las terrazas como zona pisable, no son elemento común por naturaleza. En este sentido se ha pronunciado también la jurisprudencia. Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1992 afirma que «las terrazas que sean cubiertas de todo o parte del inmueble, tienen en principio la conceptualización legal de elementos comunes del edificio, pues así lo establece el artículo 396 del código civil, si bien la descripción, no de «*numerus clausus*», sino enunciativa, que dicho precepto hace de los elementos comunes no es, en la totalidad de su enunciación, de «*ius cogens*», sino de «*ius dispositivus*», lo que permite que bien en el originario título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, bien por acuerdo posterior de la comunidad de propietarios (siempre que dicho acuerdo se adopte por unanimidad) puede atribuirse carácter de privativo (desafectación) a ciertos sobre elementos comunes que, no siendo por naturaleza o esenciales, como el suelo, las cimentaciones, los muros, las escaleras, etcétera, lo sean solo por destino accesorios, como los patios interiores, las terrazas a nivel o cubiertas de parte edificio, etcétera» (vid., también, las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 1993 y 3 de febrero de 1994). Modernamente se viene distinguiendo en la doctrina entre las terrazas superiores (terrados o azoteas), y las llamadas terrazas a nivel (resultado de una construcción escalonada), con acceso exclusivo a través del propio elemento privativo al que están vinculados, que son de uso, e incluso de propiedad, privativa. Las primeras pueden ser tanto un elemento común de uso común, como un elemento común de uso privativo o, incluso, un elemento de propiedad privativa, y en este último supuesto, como entidad independiente o como anejo de otra entidad privativa (si bien en el caso de que en el título constitutivo no se prevea otra cosa, debe considerarse como elemento común). Así lo corrobora igualmente la jurisprudencia, como la contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 2015, en la que, con cita de otras anteriores (vid. Sentencias de 8 de abril de 2011 y 18 de junio de 2012) declara que: «Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen por elementos comunes y privativos. Dentro de los denominados elementos comunes, algunos tienen tal consideración por su propia naturaleza y otros por destino. La diferencia estriba en que los primeros no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio, mientras que los denominados elementos comunes por destino, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, podrían ser objeto de desafectación». Y aplicando dicha diferenciación al caso concreto de las terrazas afirma que las mismas «son unos de los denominados elementos comunes por destino y por tanto pueden ser objeto de desafectación», si bien aclara que «ello no significa que la parte de ellas que configura la cubierta y el forjado del edificio, que son elementos comunes por naturaleza, pueda convertirse en elemento de naturaleza privativa (STS de 8 de abril de 2011)». En el supuesto de hecho de este expediente el vuelo tiene la consideración de elemento común del conjunto (no se ha producido la desafectación y en el título constitutivo no se le atribuye carácter privativo), si bien está sujeto al derecho de uso exclusivo atribuido a los titulares de la vivienda de que se trata. Y la modificación cuestionada tiene repercusión manifiesta en dicho elemento común. Por tanto, siendo el vuelo elemento común del edificio, sería necesaria la previa desafectación y su conversión en elemento privativo, así como expresión de la causa de atribución de tal elemento a los dueños del departamento número 65. En este sentido, como ha afirmado este Centro Directivo (Resolución 20 de abril de 2006), es evidente que, al no configurarse el derecho de vuelo de otra forma, tal derecho era elemento común del edificio, por lo que, si lo edificado mediante el ejercicio de tal derecho deviene en privativo, existe una causa de transmisión no revelada y que es preciso que conste en el Registro. 4. Finalmente, respecto de la constitución de una comunidad funcional o de intereses respecto de las tres fincas en las que materialmente y de hecho está dividido el elemento privativo en cuestión, se dice expresamente en el apartado número 5 de sus normas que «cada uno de los espacios delimitados como de uso exclusivo adscritos a las tres cuotas indivisas reseñadas, tienen acceso directo a elementos comunes de la propiedad horizontal del edificio del que forma parte la finca; por lo que no existe ningún elemento común exclusivamente circunscrito a la comunidad funcional». Como primer requisito, se entiende que la constitución de una «subcomunidad de viviendas» dentro de un departamento independiente de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal deberá adoptar la forma jurídica de «subdivisión horizontal», siempre que existan elementos comunes entre dichas viviendas que los justifiquen, pero no el de «comunidad funcional». A este respecto es de aplicación el artículo 8.5.º de la Ley Hipotecaria que, desarrollando el artículo 396 del Código Civil, dispone que «se inscribirán como una sola finca (es decir, como finca registral independiente) los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen», lo que es aplicable también a las «subcomunidades horizontales», y excluye que se puedan configurar como partes integrantes no independientes de una unidad arquitectónica mayor distintos pisos a locales susceptibles de aprovechamiento independiente. La «comunidad funcional» es una figura jurídica reservada por el artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las cuotas indivisas de las fincas registrales destinadas «a garaje o estacionamiento de vehículos con asignación de uso exclusivo», y que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha extendido exclusivamente a las fincas registrales destinadas a trasteros -ej. Resolución de 26 de junio de 2018-, por su mismo carácter accesorio respecto de los elementos principales y siguiendo la antigua admisión del antiguo artículo 68.3 y.4 del Reglamento Hipotecario, anulados por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de enero de 2001, por falta de cobertura legal, pero que revela la intención del legislador de reducir las comunidades funcionales a estos tipos de elementos. Por tanto, se entiende que el citado artículo reglamentario constituye una excepción a la regla general de la configuración jurídica de las subcomunidades que no puede ser elevada a categoría general. En base a lo expuesto, si lo querido por los otorgantes fuera la constitución de una «subcomunidad», debe tenerse en cuenta que para que exista tal subcomunidad es preciso que varios propietarios de elementos privativos dispongan en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes y diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal (artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal), y tal como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 22 de febrero de 2017. Dice esta Resolución «la definición de subcomunidad la encontramos en la letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad

horizontal cuando dispone que se entiende por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica. En el presente caso no existe una subcomunidad en el sentido indicado en el precepto. No hay varios propietarios de elementos privativos que dispongan en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes, diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal, como ocurre, por ejemplo, en los habituales casos de subcomunidades de portales o garajes». En el presente caso, se declara expresamente que no existe ningún elemento común adscrito a la comunidad funcional. Por lo que la necesidad de la autorización de la comunidad de propietarios deriva, a falta de norma estatutaria permisiva, del hecho de que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, al igual que la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario, a los que se asimilan legalmente por la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, requerirán además de la obtención de la correspondiente autorización administrativa, la citada autorización, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos destinados a viviendas previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación. Así, el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal señala que será necesaria autorización administrativa, «previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación», para, entre otros, «los actos de división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, cuando concurren los requisitos del artículo 17-6 de la Ley del Suelo de 2008 -hoy el citado artículo 26.6 de la Ley del Suelo de 2015-»; lo que comprende dado la citada remisión, según la propia doctrina de la Dirección General, aquellas modificaciones en el régimen de propiedad horizontal que provoquen un incremento de los elementos privativos inicialmente constituidos, en especial de unidades residenciales que puedan afectar a la densidad habitacional previsto en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana. Y esta exigencia legal respecto a esos actos de división material de los pisos o locales no pueden verse frustrados por la configuración de subcomunidades jurídicas o una comunidad funcional como la del presente caso. 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, 19 de julio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/08/pdfs/BOE-A-2019-11684.pdf>

- R. 19-7-2019.- R.P. Guadarrama-Alpedrete.- **OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA. OBRA NUEVA: DEBE COMPROBARSE QUE EL SUELO NO ES DEMANIAL O AFECTADO POR SERVIDUMBRES LEGALES.** La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores, de que, según el ap. 8.1 Res. Circ. 03.11.2015, para la inscripción de la obra nueva «deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique»; en el caso concreto, «aun aportándose un certificado técnico que se refiere a la ubicación de la parcela y de la edificación, no queda acreditada la correspondencia del mismo con la finca registral ni tampoco con las parcelas catastrales referidas; por ello, como señala la registradora, no ha quedado acreditado que la edificación declarada se ubique en la finca registral en que se declara». También se confirma el defecto de que, según resulta de la información territorial asociada contenida en la aplicación informática auxiliar del Registro, parte de la parcela se encuentra situada en la zona de servidumbre de policía del río Guadarrama, sin que conste autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo a la construcción que se declara. El art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al regular la inscripción de la obra nueva «prescrita», dispone que el registrador comprobará *que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general*; lo que debe interpretarse en el sentido de que el registrador apreciará la posible afectación a las correspondientes servidumbres legales, además de cuando resulte del Registro o del título presentado, a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas en los casos de colindancia con bienes de dominio público, en que legalmente la propia contigüidad entre el bien demanial y las fincas limítrofes generen la servidumbre por el ministerio de la ley; lo que supondrá la suspensión de la inscripción hasta tanto se acredite la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma. R. 19.07.2019 (Ganadería López Estaban, S.L., contra Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete) (BOE 08.08.2019).

**Resolución** de 19 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Guadarrama-Alpedrete, por la que se suspende la inscripción de una obra nueva declarada en escritura pública. En el recurso interpuesto por don F. I. V., en nombre y representación de «Ganadería López Estaban, S.L.», contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez, por la que se suspende la inscripción de una obra nueva declarada en escritura pública. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Juan José Álvarez-Sala Walther, el día 26 de julio de 2017, con el número 1.490 de protocolo, se declaró en la finca registral número 4.338 de Los Molinos, una rectificación descriptiva y de superficie y la existencia de una edificación que data del año 1985. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento - escritura autorizada el 26/07/2017 por el Notario de Madrid D. Juan José Álvarez-Sala Walther 1490-, conforme a los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento he resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Primero.-El 14/11/2018 fue presentado en este Registro el precedente documento causando el asiento 321 del libro Diario 82.calificado negativamente el 13/12/2018. Aportada el 07/02/2019 fotocopias de unos planos y certificación técnica de fecha 08/01/2018 suscrita por M. A. B. G. cuyas firmas no se encuentran legitimadas. Segundo.-En la escritura presentada se manifiesta que la finca registral 4.338 de Los Molinos tiene una superficie de 17.160 metros cuadrados y que se corresponde con las parcelas 55 y 56 del polígono 4 de Los Molinos, solicitándose que se inscriba la finca con la descripción que de la misma figura tabularmente en el Registro de la Propiedad. La finca consta inscrita con una superficie de 8.293 metros cuadrados. Tercero.-Se declara que sobre la parcela 56 del polígono 4 existe una edificación que data del año 1985. Cuarto.-No queda acreditado ni que la finca registral 4.338 de Los Molinos se corresponda con las parcelas 55 y 56 del polígono 4 de Los Molinos, ni que la obra que se declara se encuentre

situada sobre los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad. Queda acreditado que la obra está construida sobre la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos, siendo preciso acreditar que los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en la registral 4.338 de Los Molinos se corresponden con parte de la parcela 56 del polígono 4 y que la obra se encuentra situada dentro del perímetro de los 8.293 metros cuadrados inscritos de la registral 4.338 de Los Molinos. La parcela 55 del polígono 4 consta catastrada con una superficie de 2.464 m<sup>2</sup> y la parcela 56 con 12.817m<sup>2</sup>. Siendo la descripción de las parcelas 55 y 56 distinta de la de la registral 4.338 de Los Molinos y siendo la diferencia de superficie entre la registral 4.338 de Los Molinos y las parcelas 55 y 56 muy superior al 10% no queda acreditada la correspondencia entre la registral 4.338 de Los Molinos y las parcelas catastrales. La certificación técnica aportada tampoco acredita la correspondencia entre la registral 4.338 de Los Molinos y las parcelas 55 y 56 ya que de la misma solo resulta que la edificación se encuentra situada en la parcela 56 y que se ha medido una parcela situada parcialmente sobre las parcelas 55 y 56 pero no que la parcela medida se corresponda con la registral 4.338, además de carecer el técnico de competencia para acreditar la correspondencia entre la parcela medida y la finca registral 4.338, de no acreditarse la autoría del certificado al no estar su firma legitimada y de no acreditarse que el técnico que expide la certificación sea técnico competente. Quinto.–Según resulta de la información territorial asociada contenida en la aplicación informática auxiliar de este Registro, parte de la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos entre la que se encuentra la ocupada por la edificación que se declara, se encuentra situada en la zona de servidumbre de policía del río Guadarrama, sin que conste autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo a la construcción que se declara. Las fotocopias de los planos que se aportan no acreditan que la edificación no se encuentre situada en la zona de servidumbre de policía al no tratarse de documento público ni estar suscrita por órgano competente. Fundamentos de Derecho Primero.–Para que sea posible la inscripción de la obra que se declara es preciso que no haya duda de que la misma se encuentra ubicada en la finca sobre la que se declara. La DGRN en resolución de 06-09-16 ha declarado 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. Y que 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. Igualmente, en resolución de 06-09-2016 ha manifestado que la Resolución de 8 de febrero de 2016 señaló que «para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio». En Resolución de 8 de febrero de 2016, en relación al ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, la DGRN señaló que conforme a la normativa anterior a la Ley 13/2015 «era en principio suficiente que la calificación registral comprobara que la edificación que se declara se encuentre íntegramente ubicada dentro de la finca en cuyo folio real se pide inscribir aquella, y no se ubique ni extienda, ni siquiera en parte, fuera de esa finca. Y una vez comprobados tales extremos esenciales, y acreditado fuera de toda duda cuál es la finca dentro de la cual se encuentra físicamente la edificación que se declara, la normativa anterior no exigía, con carácter general, precisar la exacta ubicación o posición que ésta ocupó físicamente dentro de aquella». El artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Catastro dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador». Por lo que existiendo diferencias descriptivas y superficiales muy superiores al 10% entre la superficie inscrita y las que resultan de las certificaciones catastrales no queda acreditada la identidad entre las referencias catastrales y la finca inscrita no pudiéndose tampoco hacerse constar las referencias catastrales manifestadas. Del artículo 49 del Real Decreto 1093/1997 resulta que la firma del certificado técnico debe ser objeto de legitimación notarial. El artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 exige que se acredite que el técnico que expide el certificado sea técnico competente, lo cual podrá acreditarse, entre otros medios, mediante certificado o visado de su correspondiente colegio profesional. Segundo.–Conforme al artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. Conforme al principio de titulación auténtica recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario, las fotocopias y copias escaneadas no son documento auténtico a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad. Del artículo 34 del Reglamento Hipotecario resulta que son documentos públicos a los efectos de inscripción los que sirviendo de títulos al dominio o derecho real de que se trate estén los expedidos por el Gobierno, autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos. Conforme al artículo 1216 del Código Civil Español, son documentos públicos los autorizados por Notario o empleado público con las solemnidades requeridas por la Ley. Por todo lo anterior, unas fotocopias de unos planos no expedidas por autoridad o funcionario competente no acreditan a efectos de inscripción que la obra declarada no se haya situada en la zona de servidumbre de policía. De conformidad con todo lo expuesto, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender los asientos solicitados. Contra la nota del Registrador (...) En Guadarrama, a veintisiete de febrero de dos mil diecinueve. La Registradora Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez» III Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Madrid 20, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, quien, mediante nota de calificación de fecha 28 de marzo de 2019, acordó mantener la calificación de la registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete. Contra la anterior nota de calificación, don F. I. V., en nombre y representación de «Ganadería López Estaban, S.L.»,

interpuso recurso el día 26 de abril de 2019 mediante escrito en que alegaba lo siguiente: «Hechos y fundamentos Primero.—El 7 de Febrero de 2019 fue presentado en el Registro de GuadarramaAlpedrete la copia autorizada del Notario de Madrid D. Juan José Álvarez-Sala Walther con número de protocolo 1490. Segundo.—El 7 de Marzo de 2018 se notifica a esta parte la resolución desfavorable a la inscripción de la misma por parte de este Registro. Sustentada en dos cuestiones: La primera, no queda acreditado ni que la finca registral 4.338 de Los Molinos se corresponda con las parcelas 55 y 56 del polígono 4 de Los Molinos, ni que la obra que se declara se encuentre situada sobre los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad. Y la segunda, parte de la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos entre la que se encuentra la ocupada por la edificación que se declara, se encuentra situada en la zona de servidumbre de policía del río Guadarrama, sin que conste autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo a la construcción que se declara. A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: Primero.—Ante una de las argumentaciones esgrimidas por parte de la registradora Doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez: «Cuarto.—No queda acreditado ni que la finca registral 4.338 de Los Molinos se corresponda con las parcelas 55 y 56 del polígono 4 de Los Molinos, ni que la obra que se declara se encuentre situada sobre los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad. Queda acreditado que la obra está construida sobre la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos, siendo preciso acreditar que los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en la registral 4.338 de Los Molinos se corresponden con parte de la parcela 56 del polígono 4 y que la obra se encuentra situada dentro del perímetro de los 8.293 metros cuadrados inscritos de la registral 4.338 de Los Molinos. La parcela 55 del polígono 4 consta catastrada con una superficie de 2.464 m2 y la parcela 56 con 12.817m2. Siendo la descripción de las parcelas 55 y 56 distinta de la de la registral 4.338 de Los Molinos y siendo la diferencia de superficie entre la registral 4.338 de Los Molinos y las parcelas 55 y 56 muy superior al 10% no queda acreditada la correspondencia entre la registral 4.338 de Los Molinos y las parcelas catastrales. La certificación técnica aportada tampoco acredita la correspondencia entre la registral 4.338 de Los Molinos y las parcelas 55 y 56 ya que de la misma solo resulta que la edificación se encuentra situada en la parcela 56 y que se ha medido una parcela situada parcialmente sobre las parcelas 55 y 56 pero no que la parcela medida se corresponda con la registral 4.338, además de carecer el técnico de competencia para acreditar la correspondencia entre la parcela medida y la finca registral 4.338, de no acreditarse la autoría del certificado al no estar su firma legitimada y de no acreditarse que el técnico que expide la certificación sea técnico competente». Debemos manifestar que no resulta ajustado a derecho, en tanto en cuanto no se lleva a cabo una comparación geométrica de donde efectivamente está ubicada la porción ocupada por la edificación. Como prueba las coincidencias entre lo contenido en el Catastro (...) y los planos técnicos aportados por nuestra parte (...) Poniéndose con ello de manifiesto la delimitación geográfica de la finca. Al hilo del criterio establecido por la resolución circular 3/11/2015 sobre interpretación y aplicación de algunas [sic] extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2005, de 24 de junio. Así como, la RDGRN 5/06/2009 (RJ 2010,1654) donde se resalta como deseable la coordinación entre lo contenido en el Registro y el Catastro. La determinación de la superficie de una finca no puede quedar únicamente determinada por la declaración de la persona titular registral, sino que al contrario, debe ser aleo objetivo. En este sentido, es unánime la postura que reclama la necesidad de utilizar otros medios adicionales e incluso que primen a la simple descripción de la finca hecha por la parte, máxime (aunque resulte obvio señalarlo) encontrándonos en una época caracterizada por un gran desarrollo de los medios tecnológicos (cartográficos, topográficos, informáticos, etc.), los cuales, como es nuestro caso: (...) ofrecen la ansiada precisión y, lo que es tal vez aún más importante, los mecanismos para que ésta permanezca inalterada a lo largo del tiempo la finca en cuestión (y sus colindantes, sean éstas fincas o no) por más que pueda experimentar modificaciones. Con ello resulta imprescindible que se distinga entre la identidad que debe haber entre las descripciones de la finca contenidas en el título previo y en el título inmatricular, y la identidad entre este último y la certificación catastral descriptiva y gráfica. En el primer caso debe de apreciarse; en el segundo, constatarse. El artículo 205 de la LH exige que entre las descripciones de la finca contenidas en el título precedente el inmatriculador exista una identidad razonable, tanto en la superficie, ubicación, identificación y demás elementos definitorios del inmueble. Por tanto es cuando hablamos de juicio de identidad razonable, sea, la calificación registral no debe limitarse a la simple constatación de las diferencias, sino que habrá de expresar fundadamente las dudas que tales diferencias plantean sobre si ambas descripciones se refieran a la misma finca. Distinto será en el caso de la identidad plena entre las descripciones contenidas en el título inmatriculador y en la certificación catastral, caso en el que no hay juicio sino constatación de si existe o no plena identidad. Las dudas de identidad únicamente se referirán a la ubicación, linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, pero no a las construcciones o edificaciones existentes sobre la misma. Muy al contrario de lo que la registradora manifiesta. No en vano, por esta parte se cumple lo que establece la doctrina en todo lo referente a la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica, como requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, sigue siendo requisito esencial para practicar la primera inscripción -tanto en sentido material como formal de una finca en los libros del Registro-. Hay que recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016) acerca de que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta. El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral. Por ello el defecto no puede mantenerse, ya que el Registrador debería haber obtenido directamente la certificación catastral con los las [sic] coordenadas de la finca que establecen su delimitación y ubicación, y, consecuentemente, sus linderos. En cuanto a la determinación de los linderos, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General relativa a que «una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan, y, normalmente por accesión, la propiedad de lo que entre ellos se encuentre enclavado. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma» (Resoluciones de la

Dirección General de los Registros del notariado de 15 de diciembre de 2014 y 15 de junio de 2015). La registradora identifica la finca registral sobre la que existen dudas y además se da el caso de que la referencia catastral de la finca que se pretende inmatricular ya está asignada a la finca inscrita. Conforme al artículo 205 LH ya lo está total o parcialmente. Siendo cierto que la constancia registra de la referencia catastral de la finca en el asiento tiene unos limitados efectos, como ya dijo la Resolución de 5 de julio de 2018, ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria-lo que pretendemos que se lleve a cabo-, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo. Sin embargo, ello no puede hacer olvidar la referencia catastral es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro, cuestión que es precisamente la que motiva la duda que es objeto de debate en este expediente. Por ello, constando asignada una referencia catastral a una finca ya inmatriculada, no es admisible, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad y tracto sucesivo, que pretenda atribuirse la misma referencia a otra finca o no se tenga en cuenta como si esta no existiera y, menos aún, la inscripción de la representación gráfica que es preceptiva en un supuesto como el que nos ocupa. Tampoco podemos obviar la finalidad pretendida por la reforma legislativa de desjudicializar procedimientos como el nuestro, se refuerza aún más si se tiene en cuenta que «con da la Ley13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin inscribir la representación gráfica georreferenciada, de modo que 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 finca con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma...». Poner en valor que cuando la parcela sobre la que se edifica tiene determinadas sus geo-referencias, el registrador puede comprobar que la superficie que el edificio ocupa en ella, cabe en dicha parcela porque dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación quedando suficientemente satisfecha la exigencia del art. 202 de la Ley Hipotecaria (RDGRN de 28 de septiembre de 2016 [R] 2016, 259)]. Segundo.-Ante una de las argumentaciones esgrimidas por parte de la registradora Doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez: «Segundo.-Conforme al artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas». A este respecto tenemos que manifestar que el Reglamento de Dominio Público con entrada en vigor el 1 de Enero de 1986 viene a desarrollar la Ley de 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Que efectivamente se hace necesario la solicitud de permiso a la Confederación Hidrográfica, en este caso del Tajo, así como la autorización para construir una edificación dentro del espacio reservado para la servidumbre del río, STS, sala 3.ª de lo contencioso administrativo de 30 de diciembre de 2015. Pero en nuestro caso de aplicar esta realidad se estaría incurriendo en un principio prohibido en nuestro ordenamiento como es la retroactividad desfavorable art. 9.3 de la CE concurriendo la delimitación a considerar como derecho individual no hipotético, el de la propiedad tal como marca la STS, sala 3.ª de lo contencioso administrativo de 21 de mayo de 2013. En tanto en cuanto la edificación tuvo lugar anteriormente a la entrada en vigor de la norma, concretamente en el año 1985 tal y como constata el certificado de antigüedad de la edificación emitido por el Ayuntamiento de Los Molinos (...) RDGRN de 29 de junio de 2015. Hablaríamos entonces a lo que se refiera a la obra nueva «antigua», esto es, en relación a aquéllas en que ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística -no concurrente por parte del Ayuntamiento aunque si por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo y por el propio Registro de la Propiedad- que impliquen su demolición -o no inscripción tal como impide el criterio de la Registradora-, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (art. 28.3 TSLS). De manera que, si se atiende a la antigüedad de la edificación según certificación técnica, no proceden ya las medidas e restablecimiento porque el plazo está agotado (incluso antes de la vigencia de una posible norma que imponga un régimen de imprescriptibilidad) como resulte evidente, sin necesidad de una prueba exhaustiva de la efectiva prescripción (...) La quiebra de esta realidad socava la seguridad jurídica y coherencia del ordenamiento que nuestra Constitución consagra, al haber dos Administraciones, Ayuntamiento y Registro de la Propiedad (Ministerio de Justicia del gobierno de España), que de forma contradictoria llevan a cabo actos jurídicos antagónicos sobre una misma realidad. Ante esta antinomia real debemos emplear el criterio cronológico, art 2.2 CC, dando valor al certificado del Ayuntamiento como posterior a la resolución negativa de inscripción por parte del Registro de la Propiedad. En este sentido, como reconoció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2015, ciertamente no es competencia de este Centro Directivo, ni tampoco del registrador calificar la naturaleza de la eventual infracción cometida, pero sí lo es la de comprobar el plazo aplicable a efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo estatal que, recordemos, no requiere una prueba exhaustiva de la efectiva prescripción; destacando que si la norma sustantiva aplicable dispone que si la edificación se realizara sobre terrenos calificados con régimen especial -generalmente sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, según la diferente normativa autonómica, en nuestros caso zona de servidumbre del río la Administración podrá actuar sin limitación alguna de plazo, se deduce que, en esos supuestos particulares, no cabe la consolidación de la obra por antigüedad. Supuesto que demuestra la importancia de contar con elementos auxiliares de calificación en cuanto a la localización y la situación urbanística del suelo, necesidad a la que responde la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su disposición adicional quinta. En el supuesto de la citada Resolución, sin embargo, la cuestión se facilitaba al contar con certificación municipal de la que resultaba la concreta situación urbanística de la finca. A este respecto, por añadir un aspecto que versa sobre el fondo, si se profundiza en el caso podríamos encontrar un reconocimiento de facto de la urbanización de la finca por parte del Ayuntamiento en el plano de canalización de 1978 (...) Entroncado nuevamente con lo esgrimido en líneas anteriores acerca de la retroactividad desfavorable, STS, 3.ª de lo contencioso administrativo, de 5 de mayo de 2004. Estamos ante un caso claro de error en una inscripción registral. que debe ser susceptible de subsanación. Se produce el error cuando el reflejo registral de una situación jurídica es inexacto, incompleto o incorrecto, ya sea por error en el título que se ha inscrito, ya sea por error cometido al practicar la propia inscripción. La Dirección General en la Resolución de 13 de octubre de 2009 señaló que «existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia». En nuestro caso, existe un error de no inscripción registral de la nave construida. Según el Art. 212 LH.: «Se entenderá que se comete error material

cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos». Y en este caso estamos ante una omisión de alguna circunstancia formal de los asientos, pues en el asiento se indica expresamente que se incorpora el Plano con la edificación antes mencionada objeto de inscripción, pero se omite al efectuar la manifestación de su inscripción, cual era exactamente la superficie resultante del plano que se adjuntaba y se incorporó al Registro para su inscripción. Estamos ante un error de concordancia, en la cabida inscrita, que no afecta a su realidad jurídica sino a la física. Para fomentar esta mayor concordancia se ha aprobado la Ley 13/2015, de 14 de junio, que pretende conseguirlo mediante una mayor coordinación entre el Catastro y el Registro. Esta plena concordancia entre Catastro y Registro se hace necesario aún por contrastar en el acta de rectificación de superficie. Pero en el caso que nos ocupa, la Sra. Registradora a pesar de tener a su disposición todos los medios de rectificación que le proporciona la Ley (Artículo 40 LH n.º 3. -«Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII, sobre la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica») no quiere utilizar dichos procedimientos instados por la propiedad, y se limita a remitirse a lo que determine una providencia judicial. Hemos utilizado el supuesto 1.º; «la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro», reservándonos el supuesto 2.º (el deslinde registral de la finca) por considerarlo innecesario, así al haber instado el artículo 201 de la LH, ser innecesario haberlo instado a través del artículo 199 LH, que a los efectos prácticos hubiera sido similar, pues como establece el mismo «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. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9». Parece igualmente indiferente, a efectos de su rectificación por parte de la registradora, que se trate de un error material o conceptual, pues en ambos casos los registradores pueden rectificar por sí, bajo su responsabilidad, ambos errores cometidos, con la conformidad de los interesados,... y sin necesidad de providencia judicial. Es por ello que se ha de aplicar el régimen jurídico previsto para rectificación por error material de no inscribir la obra. Y así: Artículo 212 LH. «Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.» Artículo 213 LH. «Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos: 1. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro. 2. En los asientos de presentación, notas marginales e indicaciones de referencias, aunque los títulos no obren en la oficina del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.» Artículo 214 LH. «Los Registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito, o sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos: 1. En inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones cuyos títulos no existan en el Registro. 2. Los asientos de presentación y notas, cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas y no existan tampoco los títulos en la oficina del Registro Artículo 215 LH. «Los errores materiales no podrán salvarse con enmiendas, tachas ni raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo, en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior, a no ser que el error se advierta antes de ser firmado el asiento y pueda subsanarse en éste con claridad mediante la oportuna confrontación.» Artículo 321 RH. «En cualquier tiempo que el Registrador advierta que se ha cometido error en algún asiento que pueda rectificar por sí, según los artículos 213 y 217 de la Ley, procederá a hacerlo, ejecutando por su cuenta y bajo su responsabilidad un nuevo asiento en el libro y con el número que corresponda. Esta rectificación deberá hacerse aunque el asiento que haya de rectificarse esté ya cancelado.» Artículo 322 RH. «Si el error cometido fuere de los que no pueden rectificarse sino con las formalidades prevenidas en el artículo 214 de la Ley, llamará al Registrador por escrito al interesado que deba conservar el título en su poder, a fin de que, exhibiéndolo y a su presencia, se verifique la rectificación.» En conclusión, estamos ante un error material por una omisión de alguna circunstancia formal de los asientos. Y esta omisión se materializa en que en el Asiento se indica expresamente que se incorpora el Plano objeto de inscripción, pero se omite al efectuar la manifestación de su inscripción, cual era exactamente la superficie resultante del plano resultante que se adjunta e incorpora al Registro para su inscripción. Ello es así porque lo que se inscribe no es el Plano, sino su contenido, es decir, lo que en ese plano se mide, y si se inscribe el Plano, lo que se está inscribiendo son entre otras cosas, las superficies que constan en los Planos, pues la descripción literaria de una finca registral, consiste precisamente en trasladar lo que se refleja en los Planos numéricamente, a una descripción literaria. Por ello no se entiende la postura de la registradora sobre la traslación de la realidad extra registral. Resultaría excluyente por ser imposible, que por un lado se tenga en cuenta los 8.293 m2 inscritos pertenecientes a la finca número 4338 con todos los efectos jurídicos que conlleva la inscripción, esto es, que la superficie de la finca registral sea de 8.293 m2, y que por otro lado se le niegue al asiento inscrito, de la parcela 56 y la obra en ella contenida, los efectos jurídicos que le son inherentes, salvo que se trate de un «error por omisión», cual ha acaecido. Justificado que ha sido el error por omisión, debe rectificarse la calificación, y aplicarse de forma automática los efectos jurídicos del error por omisión. Así pues, considerando que queda acreditada la parcela 56 dentro del polígono 4 es un título que se conserva en el Registro y que provocó la inscripción, nada obsta a que la Registradora cumpla con lo establecido en el artículo 213 LH bajo su responsabilidad, prestando conformidad al asiento nuevo, de la delimitación de la finca número 56 y del inmueble que en ella consta, que se realice con la Registradora (215 LH). A este respecto a la corrección de la inexactitud registral también puede ser realizada en aplicación del principio de fe pública, como medio alternativo a los procedimientos de rectificación contenidos en la Ley Hipotecaria y el Reglamento que lo desarrolla. Así pues, la publicidad esencial del Registro de la Propiedad provoca una doble protección a través de una doble presunción: presunción «iuris tantum» (admite prueba en contrario) de que los derechos reales publicados existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo - es la presunción base del principio de legitimación-; y presunción «iuris et de iure» (no la admite) a favor de los terceros adquirentes que, reuniendo los requisitos legales, les atribuye una posición inatacable. Este es el principio de fe pública registral, que se muestra en una doble vertiente, las presunciones de exactitud e integridad del Registro. La presunción de exactitud e integridad se materializa en que la ley reputa exacto el contenido de los libros hipotecarios, aún en el caso en que los términos de sus asientos no concuerden con la realidad jurídica extraregistral. El principio de la fe pública registral actúa, pues, a modo de ficción de veracidad, de la que la ley inviste a los asientos practicados en la correspondiente hoja registral,

que constata la existencia, extensión y titularidad de los derechos reales inmobiliarios registrados, y cuya adquisición por el tercero es mantenida en las circunstancias especificadas por la ley. A dicho principio registral, le asisten otros principios de igual relevancia en derecho administrativo. Y así: 1. Principio de interdicción, esgrimidos de la arbitrariedad de los poderes públicos y de objetividad de la Administración Pública contenida en el artículo 9.3 Constitución Española (en adelante CE). La Administración actuante no puede tomar decisiones arbitrarias entendiéndose por tales, fundamentalmente, aquellas que supongan una infracción del principio de igualdad de trato de los administrados ante la aplicación de la ley y las reglas objetivamente determinadas. En aplicación al caso concreto, la arbitrariedad consiste en que la se opone a un acto administrativo por ella otorgado, incumpliendo con ello el principio de igualdad de trato de los administrados en la aplicación de la Ley, en tanto que no es usual tal actuar en la Administración, a la vez que conculca las reglas pues siendo el certificado del Ayuntamiento de Los Molinos que reconoce la edificación es un acto administrativo, el mismo no es interpretable. 2. Principio de conservación de los actos jurídicos y las normas, entendiéndose que las certificaciones derivan de actos administrativos, referidas siendo estas verdaderos actos jurídicos que vinculan a la Administración, y con su firma ya se reconocía la superficie real de la finca registral, con lo que se entiende que ya se prestó el consentimiento por parte de la Administración (pre Reglamento de Dominio Público con entrada en vigor el 1 de Enero de 1986 viene a desarrollar la Ley de 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas). 3. Principio de los actos propios, lo que le impide oponerse a los actos sobre los que prestó conformidad. El Tribunal Constitucional lo describe como «la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos» (STC 73/1988, de 21 de abril). 4. Principio de buena fe o de confianza legítima en la actuación de la Administración, y que es perfectamente aplicable al presente supuesto de hecho por cumplirse todos y cada uno de sus requisitos: a) Un acto de la Administración que genera en el afectado la confianza de que la Administración actúa correctamente, que el comportamiento del ciudadano es asimismo correcto y que sus expectativas son asimismo razonables. b) Que la Administración genere signos externos que orienten al ciudadano hacia una determinada conducta (Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 2000). c) Acto de la Administración que reconoce una situación jurídica individualizada en cuya persistencia podía confiar el interesado. d) Existencia de una causa idónea para provocar la confianza legítima del afectado la cual no podrá generarse por mera negligencia, ignorancia o tolerancia de la Administración. e) Que el interesado haya cumplido los derechos y obligaciones que le incumben. f) Que el incumplimiento de la confianza así generada origine en el afectado unos perjuicios que no deba soportar. Por el contrario, habiendo sido acreditada la aceptación por parte de la Administración por actos administrativos (Órdenes Ministeriales indicadas), no se perjudica a terceros adquirentes protegidos por la fe pública, porque la Administración no cumple con los requisitos contenidos en el artículo 34 Ley Hipotecaria. Todo ello conlleva como efectos positivos, que la rectificación determine la práctica de un asiento rectificador, y provoca la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregstral, que ahora se niega por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo y del Registro, cuando es exigencia legal, cumplida por esta parte, la inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca (artículo 9.b) Ley Hipotecaria) para que produzca los efectos previstos en el artículo 10, apartado 5, de la Ley Hipotecaria: Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio (de reforma de la Ley Hipotecaria, y el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario) constituyendo la Certificación Catastral la documentación más válida en Derecho para acreditar la veracidad de la superficie exacta de que de los 8.293 m<sup>2</sup> de la finca 4338 en la que está incluida la parcela número 56 con una edificación a inscribir, que es lo que nos ocupa en el presente expediente, con el fin de que exista plena correspondencia y coincidencia entre la superficie catastral (que es la real) con la registral. En conclusión y por invocación de la aplicación del principio de fe pública registral y demás principios generales del Derecho esgrimidos, se entiende que se debe corregir por la Registradora la inexactitud registral sin necesidad de acudir al procedimiento iniciado, dado que si el Registrador reconociera su error, tiene la posibilidad de rectificarlo. En virtud de lo anterior. Solicito a la Dirección General de Registros y del Notariado que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha 28 de marzo de 2019 del fimo. Sra. Registradora del Distrito Hipotecario María Luisa Moreno Torres-Camy, a practicar la inscripción de la escritura de compraventa con número de protocolo 1490/2017 del Registro de la Propiedad de Guadarrama- Alpedrete, autorizada por el Notario de Madrid, D. Juan José Álvarez SalaWalthner, con fecha 26 de julio de 2017 y, en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción interesada». V Mediante escrito, de fecha 13 de mayo de 2019, la registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado sin que se haya recibido en ese Registro alegación alguna. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 19 bis, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Ley de Aguas de 1879; el Reglamento de 14 de noviembre de 1958, de Policía Fluvial, modificado por el Decreto 1375/1972, de 25 de mayo; los artículos 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; 9 y 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la Resolución-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 las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de abril y 4 de junio de 2013 y 14 de mayo de 2019, así como las citadas en ella. 1. En esencia, nos encontramos ante una escritura de declaración de obra nueva en la que respecto de la registral 4.338 de Los Molinos, que tienen una superficie inscrita de 8.293 metros cuadrados, aunque en títulos previos figuraba la de 17.160 metros cuadrados. a) Se solicita expresamente en dos ocasiones que «se inscriba la finca con la superficie, linderos y descripción que de la finca resulte tabularmente de los libros registrales», pero también se declara que la finca está configurada por las parcelas catastrales número 55 y 56 del polígono 4 de los Molinos, de 2.464 y 12.817 metros cuadrados respectivamente, lo que suma 15.281 metros cuadrados. b) Se declara una obra nueva antigua de 205 metros cuadrados en una sola planta de uso agrícola, sobre la parcela 56 del polígono 4 (que según Catastro tiene 12.817 metros cuadrados). Hacen constar que se construyó en 1985 y se aporta certificación del

secretario del Ayuntamiento de los Molinos de la que resulta la antigüedad de la edificación y la inexistencia de expediente disciplinario por infracción urbanística. La registradora señala dos defectos: a) Que no queda acreditado ni que la finca registral 4.338 de Los Molinos se corresponda con las parcelas 55 y 56 del polígono 4 de Los Molinos, ni que la obra que se declara se encuentre situada sobre los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad. b) Que según resulta de la información territorial asociada contenida en la aplicación informática auxiliar de ese Registro, parte de la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos entre la que se encuentra la ocupada por la edificación que se declara, se encuentra situada en la zona de servidumbre de policía del río Guadarrama, sin que conste autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo a la construcción que se declara. Solicitada calificación sustitutoria, ésta correspondió a la registradora de la Propiedad de Madrid número 20, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, quien, mediante nota de calificación de fecha 28 de marzo de 2019, confirmó los dos defectos referidos. «Ganadería López Estaban, S.L.», como interesada en la inscripción en su calidad de adquirente de la finca en virtud de una escritura presentada, interpuso recurso, en el que tras exponer los hechos y fundamentos jurídicos que tuvo por conveniente y han quedado transcritos en los antecedentes de hecho, concluye diciendo que «solicito a la Dirección General de Registros y del Notariado que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo (...)». A dicho escrito acompañó determinados documentos que no habían sido presentados a la calificación registral, y anunció la aportación adicional de otros nuevos documentos a lo largo de la tramitación del recurso, lo que efectivamente realizó con posterioridad. El recurrente, en contra del primer defecto, señala, en esencia, que «no resulta ajustado a derecho, en tanto en cuanto no se lleva a cabo una comparación geométrica de donde efectivamente está ubicada la porción ocupada por la edificación». Y en contra del segundo defecto señala, en esencia, que no cabe aplicar una retroactividad desfavorable, pues la edificación se realizó en el año 1985, mientras que el Reglamento de Dominio Público tuvo entrada en vigor (dice) el 1 de enero de 1986 para desarrollar la Ley de 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. 2. Con carácter previo, debe recordarse que la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria dispone que «si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad (...)». El artículo 326 especifica que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Y el artículo 327 señala que «el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo (...)». Pues bien, en el presente caso, el recurso, además de decir que se refiere a la calificación de una escritura de compraventa, cuando no hay tal, sino de declaración de obra nueva (error de menor entidad que obviamente no impediría la admisión a trámite del recurso), se ha presentado contra la nota de calificación sustitutoria de fecha 28 de marzo de 2019 de doña María Luisa Moreno-Torres Camy. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados, en principio procedería inadmitir el recurso, tal y como ha sido formulado. No obstante, en interés del recurrente, y a la vista de que el contenido de sus alegaciones sí está dirigido a argumentar en contra de los defectos señalados por la nota de calificación inicial, este Centro Directivo estima procedente interpretar que en realidad la intención del recurrente ha sido interponer recurso contra la nota de calificación de la registradora sustituida, y por ello, se acuerda admitirlo a trámite, y entrar a resolver el fondo de la cuestión planteada, pero, eso sí, sin tomar en consideración ninguno de los documentos aportados por el recurrente que no fueron presentados en tiempo y forma ni objeto de la nota de calificación recurrida. 3. Entrando en el fondo del asunto, la primera cuestión que se plantea consiste en que frente a la afirmación de los otorgantes de la escritura de que existe una edificación de 250 metros cuadrados, cuyas coordenadas de superficie ocupada aportan, ubicada en la parcela 56 del polígono 4, pidiendo su inscripción en la finca 4.338, la registradora objeta que no queda acreditado ni que la finca registral 4.338 de Los Molinos se corresponda con las parcelas 55 y 56 del polígono 4 de Los Molinos, ni que la obra que se declara se encuentre situada sobre los 8.293 metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad. El recurrente sostiene que este defecto «no resulta ajustado a derecho, en tanto en cuanto no se lleva a cabo una comparación geométrica de donde efectivamente está ubicada la porción ocupada por la edificación». Pues bien, en el presente caso las dudas de la registradora se fundan precisamente en que no es posible efectuar esa comparación geométrica porque la finca registral no tiene inscrita su georreferenciación conforme a la Ley 13/2015, ni tampoco tiene plano registral archivado conforme a la legislación anterior, y, además, no cabe apreciar la correspondencia, en los términos del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, entre una finca registral con 8.293 metros cuadrados inscritos y el inmueble catastral de 12.817 metros cuadrados donde se dice estar ubicada la edificación. Sobre esta cuestión debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (por ejemplo, en la Resolución de 14 de mayo de 2019 y las que ella misma cita) «acerca de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. Esta cuestión ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General en Resoluciones (cfr. «Vistos») que procede traer a colación. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca. Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la

delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara». Como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica. También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título. La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso es cierto que la edificación no se ubica en los límites de la parcela, pero también lo es que aun aportándose un certificado técnico que se refiere a la ubicación de la parcela y de la edificación, no queda acreditada la correspondencia del mismo con la finca registral ni tampoco con las parcelas catastrales referidas; por ello, como señala la registradora, no ha quedado acreditado que la edificación declarada se ubique en la finca registral en que se declara, por lo que el recurso contra el primer defecto señalado en la nota de calificación ha de ser desestimado. 4. El segundo defecto recurrido de la nota de calificación, se refiere a que según resulta de la información territorial asociada contenida en la aplicación informática auxiliar del Registro, parte de la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos entre la que se encuentra la ocupada por la edificación que se declara, se encuentra situada en la zona de servidumbre de policía del río Guadarrama, sin que conste autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo a la construcción que se declara. El recurrente alega que no cabe aplicar una retroactividad desfavorable, pues la edificación se realizó en el año 1985, mientras que el Reglamento de Dominio Público hidráulico es del año 1986. El artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, regula la inscripción de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, y exige para ello, que se acompañe certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título y que el registrador compruebe la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate. Y también añade la exigencia de que el registrador comprobará «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general». Tanto la Ley de Aguas de 1879, como el posterior Reglamento de 14 de noviembre de 1958, de Policía Fluvial, modificado por el Decreto 1375/1972, de 25 de mayo, preveían una zona de servidumbre y otra de policía, recogiendo como contravención de las disposiciones contenidas en los mismos la ejecución, sin autorización, en cauces o zonas de policía de cualquier tipo de obras o plantaciones y las de desviación de corrientes. Estas limitaciones fueron recogidas por la normativa vigente; así, el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, dispone que «las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal: a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente; b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen», a lo que el artículo 6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico añade que en la zona de policía, «se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen». Pues bien, desarrollando estos preceptos, el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico dispone que «para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto (...)». Por tanto, no constando que el Plan de Ordenación Urbana haya sido informado por el Organismo de Cuenca, realizando las oportunas previsiones fijadas en la norma para la protección del dominio público hidráulico, se hace necesaria la obtención de la citada autorización del Organismo de Cuenca para la toma de razón en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva documentada en el título presentado a inscripción. Si bien el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, al regular la inscripción en el Registro de la Propiedad de las obras nuevas «prescritas» habla de que el suelo no esté afectado por servidumbres de uso público general, tal y como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 15 de abril y 4 de junio de 2013, tales servidumbres deben entenderse como «delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares, siguen en su mayoría produciendo sus efectos como

limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. artículos 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria). Y añade que «en este sentido, y al margen de consideraciones de «lege ferenda», lo cierto es que cuando el artículo 20.4. a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (actual artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015), impone al registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general, no puede interpretarse en el sentido de que verifique que dicha servidumbre no conste en los asientos del Registro, pues dicha constancia no está contemplada de forma expresa ni con carácter general y obligatorio, y tampoco que tal afectación no resulte del título, pues una norma que tiene un marcado carácter de control preventivo no puede descansar en su efectividad práctica exclusivamente en la cooperación activa del propio destinatario de la norma como interesado en la inscripción. Por tanto, al margen de la posibilidad de que tales limitaciones legales derivadas de las legislaciones administrativas sectoriales puedan constar en el Registro a través de las bases gráficas registrales a que se refiere el último párrafo del artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional 28.ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la que podrá constar incorporada la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca –en la actualidad, a través de las herramientas disponibles a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas–, la posible afectación a las correspondientes servidumbres legales podrá ser advertida por el registrador en los casos de colindancia con bienes de dominio público, en que legalmente la propia contigüidad entre el bien demanial y las fincas limítrofes generen la servidumbre por el ministerio de la ley. Y en este sentido la actuación impuesta al registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el «ius edificandi» del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredite la correspondiente autorización administrativa o la innecesidad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación del dominio». Debe advertirse, además, que tales limitaciones al derecho de dominio del titular venían impuestas por la normativa ya citada vigente con anterioridad a la ejecución del acto edificatorio por el titular de la finca, exigiendo la legislación sectorial el cumplimiento de determinados requisitos (autorización por el Organismo de Cuenca), que son complementarios e independientes de los exigidos por la normativa urbanística y por la legislación registral en orden a conseguir la toma de razón de la obra nueva declarada. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota recurrida. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 19 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/08/pdfs/BOE-A-2019-11685.pdf>

- R. 22-7-2019.- R.P. Baza.- **RECURSO GUBERNATIVO: EL PLAZO DE UN MES SE CUENTA DESDE LA CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA. OBRA NUEVA: DEBE PRESUMIRSE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA MUNICIPAL.** 1. Recurso gubernativo.– «Si el recurrente aporta documentos subsanatorios tiene derecho a impugnar la nueva nota ya que en estos casos la pretensión del recurrente, como sucede aquí, versa no sobre la existencia del defecto cuya subsanación intenta –ya que, al hacerlo, está reconociendo implícitamente que existe–, sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada; y desde esa segunda nota debe contarse el plazo de un mes para recurrir (art. 326 LH); «no puede alegarse en contra el art. 323.2 LH, cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación. 2. Obra nueva.– La registradora suspende la inscripción de una obra nueva por no se acreditarse la vigencia de la licencia de obras, al haberse producido su caducidad por el transcurso del plazo otorgado. Pero dice la Dirección que la caducidad no opera automáticamente, sino que exige un acto declarativo (art. 173 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y S.TS (5.ª) 21.12.2000); se ha aportado además una certificación de la secretaria del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, de que no existe incoado ningún expediente de caducidad. Ver en el mismo sentido la R. 21.06.2019, para Baleares. La S.TS (5.ª) 21.12.2000 que cita la Dirección trata de un caso del País Vasco y, aunque falla en contra de entidad titular de la licencia y a favor de la caducidad, recoge la «doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación con el instituto de la caducidad de las licencias municipales de obras» (alegada por la recurrente: S. 21.02.1983, S. 16.06.1983, S. 12.07.1983, S. 24.01.1985, S. 21.05.1985, S. 14.05.1986, S. 24.06.1986, S. 14.07.1986, S. 03.10.1986, S. 22.03.1988; S. 11.03.1989, S. 22.05.1989, S. 14.03.1990, S. 16.10.1991 y S. 03.03.1992): «1.º La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. 2.º La caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir. 3.º Para su declaración no basta con la simple inactividad del titular, sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se sucedan. 4.º Al suponer la caducidad un poderoso impedimento para el ejercicio de auténticos derechos adquiridos, siempre ha de ser interpretada con carácter restringido». Cita especialmente el D. 17.06.1955, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. R. 22.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baza) (BOE 09.08.2019).

**Resolución** de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Baza a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción. En el recurso interpuesto por don A. J. Q. G. y doña C. H. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Baza, doña María del Rosario Jiménez Rubio, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción. Hechos I Mediante escritura autorizada por doña Juana Motos Rodríguez, notaría de Baza, el día 5 de noviembre de 2018, con el número 1.440 de protocolo, don A. J. Q. G. y doña C. H. C. procedieron a declarar una obra nueva en construcción sobre la finca registral número 30.599 de Baza, como propietarios de la misma. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Baza, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificada en el día de hoy por María Rosario Jiménez Rubio, Registradora la Propiedad de Baza y su Distrito Hipotecario, la precedente escritura, autorizada por Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el día 05/11/2018, protocolo número 1440/2018, que fue presentado por A. J. Q. G., el día 16/11/2018, con el número de entrada 3910/2018, y que originó el asiento 217 del Diario 80, y acreditado el

cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria; tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable: Hechos. En la precedente escritura Don A. J. Q. G. y Doña C. H. C. formalizan la declaración de obra en construcción sobre finca registral 30.599 de Baza. Se testimonia licencia de construcción de obra nueva notificada al interesado el 4 de julio de 2008, y en la que consta que, visto el informe de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda Obras y Mantenimiento, las obras realizadas no se ajustan a la normativa urbanística vigente siendo disconformes con las Normas Subsidiarias del municipio de Baza. Asimismo, consta que la licencia concedida se extinguirá en el plazo de dos años, caducando de no haberse terminado las obras. Y dado que no consta que se hayan terminado las obras en el documento que se presenta, procede la suspensión de la inscripción solicitada. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, y 143.3 del Reglamento Notarial. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho I anterior, debe tenerse en consideración: La ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) prevé que la eficacia de las licencias de edificación sea temporal, a menos que esta eficacia haya sido prorrogada en los términos que se establecen. El artículo 173. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística, dispone: 1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas. La no observancia de estos plazos impide que puedan tener eficacia. Por lo tanto, deberá justificarse bien la prórroga bien la conformidad del Ayuntamiento con la construcción iniciada casi diez años después desde la finalización del periodo temporal en el que se había concedido. III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia del asiento anterior. En su virtud, acuerdo: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria, por no haberse solicitado. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Baza, once de diciembre de dos mil dieciocho. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Mafía Rosario Jiménez Rubio». Aportada de nuevo el día 17 de enero de 2019 la citada escritura al Registro de la Propiedad de Baza, junto con una certificación expedida el día 16 de enero de 2019 por la secretaria accidental del Ayuntamiento de Baza, doña M. A. L. G., con el visto bueno del alcalde, a efectos de subsanación del defecto señalado, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Aportada por A. J. Q. G., el día 17 de enero de 2019, la precedente escritura autorizada por Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el día 05 de noviembre de 2018, protocolo número 1440/2018, que fue presentada el día 16 de noviembre de 2018, con el número de entrada 3910/2018, y que originó el asiento 217 del Diario 80; tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable: Hechos. A los efectos de subsanación [sic] de los defectos de la anterior nota de calificación de fecha 11 de diciembre de 2018, se acompaña certificación expedida por M. A. L. G., Secretaria Acctal. del Excmo. Ayuntamiento de Baza, de fecha 16 de enero de 2019, en la que se acredita textualmente: "No existe incoado ningún expte. de caducidad para la licencia de obras perteneciente a A. J. Q. G., expte. núm. 252/08 para nave agrícola en pol. 19, parcela 139". Se mantiene el defecto señalado (caducidad de la licencia) en la anterior nota de calificación en base a los fundamentos de Derecho señalados, ya que la propia normativa autonómica en materia de urbanismo, que regula la caducidad de las licencias, señala que éstas caducan "por el transcurso del plazo otorgado en ellas sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna"; es decir, la caducidad se produce por ministerio de la ley una vez transcurrido el plazo otorgado. En su virtud, acuerdo: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados, estando ya prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria, por no haberse solicitado. No se practica notificación alguna al presentante y al funcionario autorizante del título calificado, por haberse ya efectuado y mantener los mismos hechos y fundamentos de derecho. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Baza, 31 de enero de 2019. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Mafía Rosario Jiménez Rubio». Finalmente, el día 7 de marzo de 2019 se aportó de nuevo la citada escritura junto con una nueva certificación, expedida el día 5 de marzo de 2019, por la secretaria del Ayuntamiento de Baza, doña M. L. C. M., con el visto bueno del alcalde accidental, a efectos también de subsanación del defecto observado, y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Aportada nuevamente por A. J. Q. G., el día 07 de marzo de 2019, la precedente escritura autorizada por Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el día 05 de noviembre de 2018, protocolo número 1440/2018, que fue presentada el día 16 de noviembre de 2018, con el número de entrada 3910/2018, y que originó el asiento 217 del Diario 80; tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable: Hechos. A los efectos de subsanación [sic] de los defectos de la anterior nota de calificación de fecha 11 de diciembre de 2018, se acompaña certificación expedida por M. A. L. G., Secretaria Acctal. del Excmo. Ayuntamiento de Baza, de fecha 16 de enero de 2019, en la que se acredita textualmente; "No existe incoado ningún expte. de caducidad para la licencia de obras perteneciente a A. J. Q. G., expte. núm. 252/08 para nave agrícola en pol. 19, parcela 139", y otra expedida por M. L. C. M., Secretaria del Ayuntamiento de Baza, el 05 de marzo de 2019, en la que se certifica literalmente; "Que la licencia de obras perteneciente a D. J. A. Q. G., expte. núm. 252/08 para nave agrícola en pol. 19, parcela 139, no estaba caducada en la fecha en que se escribió como obra nueva, al no haberse iniciado ningún expte. de caducidad". Se mantiene el defecto señalado (caducidad de la licencia) en la anterior nota de calificación en base a los fundamentos de Derecho señalados, ya que la propia normativa autonómica en materia de urbanismo, que regula la caducidad de las licencias, señala que estas caducan "por el transcurso del plazo otorgado en ellas sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna»; es decir, la caducidad se produce por ministerio de la ley una vez transcurrido el plazo otorgado. En su virtud, acuerdo: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según

resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados, estando ya prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria, por no haberse solicitado. No se practica notificación alguna al presentante y al funcionario autorizante del título calificado, por haberse ya efectuado y mantener los mismos hechos y fundamentos de derecho. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Baza, 25 de marzo de 2019. La Registradora (firma ilegible) Fdo. María Rosario Jiménez Rubio». III Contra la anterior nota de calificación, don A. J. Q. G. y doña C. H. C. interpusieron recurso el día 7 de mayo de 2019 con las siguientes alegaciones: «D. A. J. Q. G., mayor de edad, titular del DN1 (...), y Dña. C. H. C., mayor de edad, titular del DNI (...), actuando en nombre propio, (...) comparece ante el Registro de la Propiedad de Baza para ante la Dirección General de Registros y Notariados y, como mejor proceda en derecho, Dicen: 1) Que han sido notificados el pasado día 8 de abril de 2019, de la negativa de la Ilma. Sra. Registradora del Distrito Hipotecario de Baza, a practicar la inscripción de la escritura de declaración de Obra nueva en construcción de fecha 5 de noviembre de 2018 autorizada por el Notario de Dña. Juana Motos Rodríguez. 2) Que entendiendo dicha calificación lesiva para nuestros intereses y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del art. 324 de la Ley Hipotecaria, formulamos recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes: Hechos y fundamentos. Primero. El pasado día 16/11/2018, por quien suscribe se presentó en el Registro de la Propiedad de Baza, escritura de declaración de obra nueva en construcción de fecha 05/11/2018 autorizada por el Notario de D Dña. Juana Motos Rodríguez, número de protocolo 1440 (...) Dicho documento notarial presentado ha sido objeto de calificación negativa notificada en fecha 08/04/2019 con fundamento en que la referida escritura ha sido objeto de suspensión, por tener la licencia de obras caducada (...) Segundo. La nota de calificación impugnada deniega la inscripción sin tener en cuenta que la licencia de obras en ningún momento estaba caducada en la fecha en que se escrituró como obra nueva, al no haberse iniciado ningún expediente de caducidad tal y como certifica el Excmo. Ayuntamiento de Baza con fecha de 5 de marzo de 2019 (...) Tercero. La caducidad y vigencia de las licencias de obras se enmarca dentro de unos límites que atenúan el supuesto de extinción de la licencia, cuales son: la posibilidad de prórroga de la misma y la exigencia de que la caducidad sea declarada en forma expresa, al excluirse la caducidad "ope legis" (SSTS de 12 de mayo de 1989; 14 de marzo de 1990 y 23 de junio de 1992). En consecuencia, es consolidada la jurisprudencia que afirma ser necesaria declaración formal de la Administración que declare la extinción o caducidad de la licencia; por lo que en cada caso se requiere la tramitación de un expediente administrativo en el que se acredite, con intervención del interesado, el hecho determinante del incumplimiento (y en el supuesto específico de la caducidad por el transcurso del plazo fijado, la inactividad o pasividad del titular de la licencia) para adoptar el acuerdo de extinción de la misma. En consecuencia, es obvio que mientras tal caducidad no se declare, licencia existe, puede ser transmitida y pueden ejecutarse o continuarse las obras amparadas en la misma. Ahora bien, el hecho de la transmisión no impide por sí sola la incoación del expediente de caducidad de la licencia que debe tramitarse en todo caso. Por tanto, reiteradísima Jurisprudencia del TS ha destacado la moderación, cautela y flexibilidad que deben caracterizar el juego de la caducidad, considerando que: - 1. Nunca opera de modo automático" –sentencia de 20 de mayo de 1985–, es decir, "sus efectos no se producen automáticamente por el simple transcurso del tiempo, por requerir un acto formal declarativo, adoptado tras los trámites previos necesarios" –sentencia de 22 de enero de 1986. - 2. Para su declaración, pues, no basta la simple inactividad del titular –sentencia de 4 de noviembre de 1985–, sino qué será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse "a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos sucedan" –sentencia de 10 de mayo de 1985. - 3. Por consecuencia, "el instituto de la caducidad de las licencias municipales ha de acogerse con cautela" sentencia de 20 de mayo de 1985–, aplicándolo "con una moderación acorde con su naturaleza y sus fines" –sentencia de 10 de mayo de 1985 y con un "sentido estricto" –sentencia de 2 de enero de 1985–, e incluso con "un riguroso criterio restrictivo" –sentencia de 10 de abril de 1985– En definitiva, ha de operar con criterios de flexibilidad, de moderación y restricción» –sentencia de 10 de mayo de 1985. STSJ Madrid 18 junio 2014 (La Ley 108911/2014). Es significativa también la STS, Sala 3.ª, de 21.12.00 (La Ley 2799/2001), dictada en el recurso de casación núm. 8449/1995, resumiendo el criterio jurisprudencial lo siguiente: - "1.º La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. - 2.º La caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir. - 3.º Para su declaración no basta con la simple inactividad del titular sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se sucedan. - 4.º Al suponer la caducidad un poderoso impedimento para el ejercicio de auténticos derechos adquiridos, siempre ha de ser interpretada con carácter restringido. - La caducidad, configurada como un instrumento jurídico mediante el que se logra la eficiente ejecución del planeamiento, trata de impedir la operatividad de las licencias meramente especulativas, de modo que, a falta de indicios al respecto, la declaración de caducidad resulta improcedente. STSJ Andalucía (Granada) 25 marzo 2013)». IV La registradora de la Propiedad de Baza, doña María del Rosario Jiménez Rubio, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 202, 258.5 y 323 de la Ley Hipotecaria; 127 Reglamento Hipotecario; 28 y 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 173 y 174 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 22 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de 21 de diciembre de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de octubre de 2012, 19 de diciembre de 2013, 7 de enero y 6 de marzo de 2014, 12 de septiembre y 6 de octubre de 2016 y 23 de marzo de 2018. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva en construcción, cuya inscripción ha sido suspendida por la registradora por haber observado un defecto subsanable, consistente en que no se acredita la vigencia y titularidad de la licencia de obras en que se ampara la declaración de obra nueva en construcción, al haber transcurrido el plazo para el cual fue concedida, según resulta de la misma, y por producirse la caducidad, a juicio de la registradora a la vista de lo establecido en la normativa autonómica, por ministerio de la Ley una vez transcurrido el plazo otorgado. 2. Como cuestión previa de carácter procedimental y ante la alegación por la registradora en su informe sobre la posibilidad de haber presentado el recurso fuera de plazo, ya que la última notificación de la primera de las calificaciones fue practicada en fecha 26 de diciembre de 2018, mientras que el recurso se interpuso el día 7 de mayo de 2019, hay que recordar que este Centro Directivo tiene reiteradamente proclamado el carácter unitario que ha de

tener la calificación (cfr. artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento), lo que exige que se incluyan en ella todos los defectos que se atribuyen al documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones. Pero en el presente caso la calificación impugnada ha sido emitida por haberse aportado, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, documentación complementaria que, sin embargo, a juicio de la registradora, no es suficiente para levantar el obstáculo registral expresado en la calificación inicial. Por ello, en la calificación impugnada se considera no subsanado determinado defecto, de suerte que la controversia versa ahora sobre la existencia o inexistencia de tal defecto habida cuenta del nuevo documento presentado. A la vista de tales circunstancias resulta necesario recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial. En relación al segundo supuesto, si el recurrente aporta documentos subsanatorios tiene derecho a impugnar la nueva nota ya que en estos casos la pretensión del recurrente, como sucede aquí, versa no sobre la existencia del defecto cuya subsanación intenta –ya que, al hacerlo, está reconociendo implícitamente que existe–, sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada. Contra esto de nada sirve alegar el artículo 323.2.º de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento «durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación». Ya que, en otro caso, de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios con que se pretenden subsanar los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación. Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero sólo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma. Por tanto, no puede negarse el derecho a recurrir la calificación de 25 de marzo de 2019, notificada el día 8 de abril de 2019, objeto del recurso interpuesto el día 7 de mayo de 2019 y que ha originado el presente expediente. 3. Por lo que se refiere a la cuestión de fondo, la vigencia de la licencia de obras concedida que ampara la declaración de obra en construcción que contiene la escritura, y que es requisito para la inscripción de la misma conforme al artículo 28.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la registradora señala en su nota de calificación que dicha licencia, concedida en fecha 2 de julio de 2008, se encuentra caducada y no cabe por ello practicar la inscripción, ya que la misma licencia establece que se extinguirá por caducidad si no se terminan las obras en el plazo de dos años, salvo concesión de prórroga o razones de fuerza mayor, y dado que no consta en la escritura que se hayan terminado las obras, entiende que procede suspender la inscripción por este defecto. En relación con esta cuestión, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de 21 de diciembre de 2000, resume la doctrina jurisprudencial del citado Tribunal, expresada en numerosas sentencias, en relación con el instituto de la caducidad de las licencias municipales de obras y los requisitos que deben concurrir para que se declare la caducidad, que es la siguiente: «1.º La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. 2.º La caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir. 3.º Para su declaración no basta con la simple inactividad del titular sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se sucedan. 4.º Al suponer la caducidad un poderoso impedimento para el ejercicio de auténticos derechos adquiridos, siempre ha de ser interpretada con carácter restringido». La registradora señala en su segunda y en su tercera nota de calificación que «la propia normativa autonómica en materia de urbanismo, que regula la caducidad de las licencias, señala que éstas caducan "por el transcurso del plazo otorgado en ellas sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna; es decir, la caducidad se produce por ministerio de la ley una vez transcurrido el plazo otorgado", si bien no cita ningún precepto en el que se funde esta afirmación. En cambio, el artículo 173 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que la registradora ya había citado en su primera nota de calificación, no establece una caducidad automática de las licencias por el mero transcurso del plazo, sino que en su apartado tercero dispone que «el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia (...)». En parecidos términos se desarrolla por el artículo 22 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En línea con la jurisprudencia del Tribunal Supremo antes citada, de acuerdo con este artículo 173.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía la caducidad de las licencias urbanísticas no opera automáticamente, sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente, en el que además se ha de dar audiencia al interesado. 4. En el caso de este expediente se ha aportado además una certificación expedida el día 16 de enero de 2019 por la secretaria accidental del Ayuntamiento de Baza, doña M. A. L. G., con el visto bueno del alcalde, en la cual consta que «según los antecedentes obrantes en el Ayuntamiento no existe incoado ningún expediente de caducidad para la licencia de obras perteneciente a don A. J. Q. G., expediente número 252/08, para la nave agrícola en polígono 19 parcela 139», datos que coinciden con los de la escritura, y aun se ha aportado otra certificación expedida el día 5 de marzo de 2019 por la secretaria del Ayuntamiento de Baza, doña M. L. C. M., con el visto bueno del alcalde accidental, de la que resulta que «según los antecedentes obrantes en el Ayuntamiento la licencia de obras perteneciente a don A. J. Q. G., expediente número 252/08, para nave agrícola en polígono 19 parcela 139, no estaba caducada en la fecha en que se escrituró como obra nueva, al no haberse iniciado ningún expediente de caducidad». Por lo tanto, al no haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obras no se puede considerar la misma caducada por el simple transcurso del plazo de tiempo previsto en la misma y en consecuencia no procede suspender la inscripción de la obra nueva por la posible caducidad de dicha licencia, sobre todo si se tiene en cuenta que ya resulta de los certificados expresados que no se ha incoado expediente de caducidad y que el propio Ayuntamiento señala que no ha caducado la licencia, y que además es el Ayuntamiento el que debería reaccionar ante la posible construcción de una obra amparada en una licencia que no considerase ajustada ya al planeamiento o no vigente, cuando es evidente que le consta la intención del promotor de ejecutar dicha obra, para lo cual también podría servirse el Ayuntamiento de la anotación preventiva de incoación de expediente administrativo de infracción urbanística sobre la finca. Cuestión distinta a la declaración de caducidad de una

licencia es que la Administración municipal pueda acordar la extinción o modificación de la misma por causa de alteración posterior de la ordenación urbanística –artículo 174 de la Ley 7/2002–, pero en ambos casos debe tener reflejo en el Registro de la Propiedad bajo responsabilidad de la Administración actuante –artículo 65 de la Ley de Suelo estatal–. Por lo que partiendo de la presunción de validez y eficacia del acto administrativo – artículo 39 de la Ley 39/2015–, mientras que la licencia concedida no sea declarada expresamente ineficaz, debe ser aceptada como título administrativo habilitante a los efectos del artículo 28.1 de la Ley de Suelo, sin perjuicio de la notificación posterior que deba realizar el registrador conforme al artículo 65.3. La falta de pronunciamiento expreso o la falta de reacción del Ayuntamiento no puede desamparar al titular de la licencia, que se ha dirigido expresamente al mismo solicitándole que declare la vigencia de dicha licencia. No procede por tanto suspender la inscripción de la obra nueva en construcción por el motivo señalado por la registradora. 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, 22 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11747.pdf>

- R. 22-7-2019.- R.P. San Lorenzo del Escorial N.º 3.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: REQUISITOS DE LA ADJUDICACIÓN POR EL ACREEDOR EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver la R. 20.09.2017), en interpretación conjunta de los arts. 671 y 651 LEC. Pero con la matización de la R. 13.06.2019: «Hay que entender que la correcta interpretación del art. 671 LEC es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del art. 670.4 LEC»; es decir, dejando a salvo que el letrado de la Administración de Justicia pueda decidir tal adjudicación *a la vista de las circunstancias del caso...* Téngase en cuenta que si la finca es vivienda habitual del deudor el porcentaje sube al 70 %. Ver el texto de los dos artículos aplicados y las resoluciones que han coincidido en esta doctrina en comentarios a la R. 20.09.2017. Pero sobre la doctrina inicial de la Dirección y su matización posterior, ver R. 13.06.2019 y su comentario. R. 22.07.2019 (Juto Inversiones, S.L., contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial - 3) (BOE 09.08.2019).

**Resolución** de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una finca en ejecución hipotecaria. En el recurso interpuesto por doña A. A. G., en nombre y representación de la mercantil «Juto Inversiones, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, doña Jimena Campuzano GómezAcebo, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una finca en ejecución hipotecaria. Hechos I Mediante decreto judicial, de fecha 3 de febrero de 2015, dictado en procedimiento de ejecución de una hipoteca cambiaria, y a falta de postores en la subasta celebrada el día 4 de julio de 2013, se adjudicaba al ejecutante la finca registral número 4.581 del Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, consistente en parcela urbana con vivienda, que no es vivienda habitual, propiedad de una sociedad mercantil, y todo ello por la cantidad que se le debía al ejecutante por todos los conceptos, que tras la tasación de intereses y costas resultó ser de 75.333,80 euros, importe que muy inferior al 50% del valor por el que salió a subasta, que fue de 700.000 euros. II Presentado dicho decreto en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, fue objeto de nota de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3. Doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, Registradora de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3, Provincia de Madrid, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 459 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Antecedentes de hecho: Primero. Se presenta testimonio de adjudicación de la finca registral 4.581 del término de Robledo de Cháveta, CRU 28142000292583 a Juto Inversiones S.L en el procedimiento de ejecución hipotecaria 627/09 iniciado por la adjudicataria como legítima tenedora, según consta en nota al margen de la inscripción de hipoteca, de la letra de cambio 3.ª (...) Junto con mandamiento de cancelación parcial del derecho de hipoteca. Dada la unidad del procedimiento judicial y la necesidad de reflejar ambos documentos conjuntamente en los libros registrales los mismo son objeto de calificación unitaria. Segundo. Del examen de los libros del Registro resulta que la finca registral 4.581 de Robledo de Cháveta consta inscrita a favor de la entidad Manccini Financiaciones, S.L., y que está gravada con un derecho de hipoteca en garantía del pago de once letras de cambio, una de las cuales es objeto de ejecución, a favor del primer tenedor de las letras emitidas, la sociedad Irisan Gestión Hipotecaria, S.L., y de sus sucesivos tenedores. Tercero. En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes Fundamentos jurídicos: Primero. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo, pero sí a aquellos aspectos que determina el artículo 100 Reglamento Hipotecario (entre otras Resolución 7 julio de 2001 y 24 abril 2007). En este sentido el artículo 18 Ley Hipotecaria en relación con el artículo 100 de su Reglamento, en cuanto al ámbito de calificación de los documentos judiciales, permite que el Registrador califique la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas de los documentos presentados, así como aquellos obstáculos que surjan del Registro. Segundo. Se suspende la inscripción de la adjudicación puesto que: I. El importe de la adjudicación no puede ser inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca. En el procedimiento no habiendo comparecido ningún postor a la subasta, y al no tratarse de vivienda habitual del deudor, se adjudica el inmueble al ejecutante por la cantidad debida por todos los conceptos -75.333,80€- figurando en la inscripción registral como valor de subasta de la finca para el caso de ejecución el de 700.000€. Conforme a doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con otros preceptos del mismo cuerpo legal entre otros con el artículo 651, 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 cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca. (Resoluciones de 16 octubre 2017, 16 febrero, 23 marzo, 20 abril 2018, 20 y 22 febrero 2019) 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–. El procedimiento de ejecución judicial directa solo será reconocible si se aplican una serie de garantías básicas que impidan la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo el bien objeto de ejecución; y 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; y si dichos límites no se respetan, no podrá sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, de ahí que el registrador deba en tal caso, con más rigor incluso que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. No hay ninguna especialidad por el hecho de que se trate de una ejecución parcial de sólo una letra de cambio, pues en el caso de ejecución de una hipoteca constituida en garantía de letras de cambio el artículo 155 de la Ley Hipotecaria se remite en cuanto a su ejecución al procedimiento de ejecución de los artículos 129 y siguientes de la misma ley. II. No se acredita la recogida o inutilización de la letra de cambio ejecutada. La cancelación parcial del derecho de hipoteca, en cuanto a la letra de cambio ejecutada, requiere que conste que dicha letra de cambio ha sido recogida o inutilizada (artículos 155 y 156 de la Ley Hipotecaria y 211 de su Reglamento) III. No se acredita el haber presentado en el Ayuntamiento competente, la declaración del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la comunicación a que se refiere el artículo 110.6 b) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo, imprescindible dado que el documento presentado contiene un acto determinante de dichas obligaciones tributarias (artículo 254 número quinto de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la disposición final cuarta de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica). Parte dispositiva: Calificado el título a la vista de los fundamentos de derecho expuestos y los Libros del Registro acuerdo suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de su última notificación con arreglo a los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 a 44 de la Ley 39/2015 de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Desde la fecha de su notificación esta calificación negativa podrá (...) San Lorenzo de El Escorial, a 1 de abril de 2019. La registradora (firma ilegible). III. Contra la anterior nota de calificación, doña A. A. G., en nombre y representación de la mercantil «Juto Inversiones, S.L.», interpuso recurso el día 9 de mayo de 2019 en los siguientes términos: «Alegaciones: Primera. Respetto del apartado segundo 1) del Fundamento de derecho II de la calificación. Indica la calificación recurrida que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y el Notariado que la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar al fallo, pero si a aspectos que determina el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y en ese sentido entiende que el artículo 18 Ley Hipotecaria en relación con el artículo 100 de su reglamento, en cuanto al ámbito de calificación de los documentos judiciales, permite al Registrador califique la competencia del Juzgado o Tribunales, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en se hubiera dictado, las formalidades extrínsecas de los documentos presentados, así como los obstáculos que surjan en el Registro. En aplicación de esa doctrina se suspende la inscripción puesto que el importe de la adjudicación no puede ser inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca. Pues bien, alegamos en primer lugar nuestro desacuerdo total con la doctrina antes mencionada. Y la primera pregunta que surge es, dicho lo cual, ¿hasta dónde puede llegar la calificación del Registrador? ¿Puede reinterpretar una ley de un modo distinto a cómo lo hacen los tribunales, o a cómo se recoge de manera expresa en la ley, y todo supuestamente en aras de la defensa de los consumidores? No olvidemos que la necesaria protección de los particulares no tiene que ir en detrimento del acreedor, que al fin y al cabo es la parte que no ha visto satisfecho su crédito, ante el incumplimiento del deudor. En el control de la legalidad de la función calificadora del Registrador hay que partir, de un lado, que el Registrador tiene la obligación de cumplir los mandatos y resoluciones judiciales; y, de otro lado, que aquellos documentos que no se ajusten a las exigencias del Registro, no puedan acceder al mismo. En los casos de resoluciones judiciales o mandamientos, el Registrador sólo puede controlar si el documento cumple con las exigencias formales extrínsecas, la competencia del Juez o Tribunal que dicta el mandamiento, y el contenido del documento, esto es, si se ha tramitado correctamente el procedimiento, y si lo que ordena es ajustado a Derecho. En el caso que nos ocupa, la reinterpretación del artículo 671 de la LEC, se inicia a raíz de la Resolución de 12 de mayo de 2016. Extractamos brevemente lo que ha de ser objeto de análisis: Así, dispone la mentada resolución «En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil (...) parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado (...). Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta.» Por tanto, el registrador está «modificando» el tenor literal de la ley, y no olvidemos que las resoluciones de la DGRN no son fuente de derecho, simplemente son dictámenes que emite la DGRN ante recursos de notas de calificación. Y según el art 117.3 CE, «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.» Si bien, de conformidad al 3.1 CC, «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.», y así se recoge en la STS 13 septiembre 2013 que dice que «No obstante, el artículo 3, apartado 1, del Código Civil, al referirse al contexto de las

normas, también impone buscar el sentido de ellas de acuerdo con el conocido canon hermenéutico de la totalidad, pues manda al intérprete que se sirva de la reciproca iluminación que ofrecen las demás normas del propio sistema». Pero a pesar de ello, consideramos que dicha calificación, constituye una extralimitación del Registrador en su función calificadora al llevar a cabo una interpretación correctora de un precepto cuya redacción es clara, suspendiendo la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación que se acomodaba fielmente a las prescripciones legales. Pero la resolución que efectivamente atañe al caso que nos ocupa es la de 20 de septiembre de 2017. Además de lo expuesto más arriba, bastante más perjudicial resulta para el ejecutante lo establecido en esta resolución. Como hemos dicho, si se tratare de vivienda no habitual, el ejecutante podrá solicitar adjudicación por el 50%, o bien por la deuda. Pues bien, en el asunto en cuestión y que motivó la resolución, la deuda era bastante inferior al 50% del valor de tasación, y de conformidad a lo señalado en la ley se solicitó adjudicación por la totalidad de la deuda, obteniendo el correspondiente decreto de adjudicación, que con posterioridad no se pudo inscribir en el Registro al obtener una calificación negativa, alegando la registradora «que si bien en este supuesto no se trata de proteger la vivienda habitual (como ocurría en la RDGRN de 12/05/2016 para un supuesto de ejecución hipotecaria, y su interpretación de los artículos 671 y 670), si entiendo que la interpretación ponderada y razonable debe prevalecer en todo caso, conjugando la protección de todos los intereses en juego al aplicar las normas». La Dirección a la que tengo el honor de dirigirme estableció finalmente la siguiente doctrina: Acordó desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora, apoyándose de nuevo en el art 3.1 CC (interpretación de las leyes) y aduciendo que «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los Intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor)» (...) «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 (...)) 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». Comparando una y otra resolución observamos que en este segundo caso la parte perjudicada es el acreedor, no el deudor, que no ha pagado su parte, pero más importante es recalcar que si bien la DGRN de 12 de mayo de 2016 pretendía y consigue proteger a los consumidores, que se iban a ver privados de su vivienda habitual, y además quedando todavía deuda pendiente, la DGRN de 20 de septiembre de 2017 versa sobre viviendas no habituales, es decir, el perjuicio que se va a causar al deudor es muchísimo menor que el anterior supuesto, pues el sujeto no se va a encontrar en situación de desamparo, pues no reside en la vivienda, lo que puede llevar a pensar que verdaderamente se trate más de una resolución que no busca al menos de manera directa la protección y el amparo del consumidor, sino más bien un perjuicio al acreedor, generalmente un banco, realizando una interpretación demasiado enrevesada de la ley para el supuesto de subasta desierta, contraviniendo el principio de legalidad así como el de igualdad de armas procesales de las partes, dejando sin fundamento ni contenido lo dispuesto en el art 671 LEC cuando la ley es clara y certera en este punto. Por ello entendemos que, en el supuesto concreto y dado que se trata de vivienda no habitual, la única interpretación posible de la redacción del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la literal. Este artículo, que es claro y preciso, conlleva únicamente a la posibilidad de adjudicarse la finca por el 50 % del valor de tasación o por la cantidad debida por todos los conceptos. En apoyo de lo manifestado, no hay que olvidar que la ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios se dictó en un momento de gran convulsión social y cuyo objetivo primordial pasaba por la protección de los consumidores y usuarios, especialmente en el supuesto de que la finca hipotecada se tratara de vivienda habitual (Exposición de motivos de la Ley), para de este modo evitar una situación de desamparo y una mayor alarma social. De este modo, si analizamos el art 671 (regulador de la subasta sin ningún postor) y la evolución que ha seguido el mismo, vemos que se publicó originariamente el 08 de enero de 2010, modificado con posterioridad en cuatro ocasiones, el 04 de noviembre de 2009, el 07 de julio de 2011, el 15 de mayo de 2013, y por última vez el 06 de octubre de 2015. Pues bien, en la última modificación, que se ha llevado a cabo con posterioridad a la ley 1/2013, y ya concienciado el legislador de la necesidad de proteger a los consumidores y usuarios, no se ha modificado el tenor de la ley para el supuesto de subasta sin postores. La ley es clara y precisa, y si bien, la interpretación dada por la DGRN para el supuesto de subasta desierta tratándose de vivienda habitual puede generar dudas, no es menos cierto que la interpretación realizada para el supuesto de vivienda no habitual, parece abusiva y a todas luces contraria a la ley, puesto que la pretendida protección hacia el consumidor no puede producirse de la misma manera, en tanto que se trata de segundas o ulteriores viviendas del consumidor, que en ningún caso va a quedar en situación de desamparo, por lo que debería primar la interpretación sistemática y literal de la ley, sin necesidad de interpretaciones oblicuas. Para finalizar, qué duda cabe que la protección del consumidor es necesaria, y se tiene que realizar a través de todas las esferas intervinientes en el proceso de ejecución hipotecaria, y el legislador tiene que poner todos los mecanismos y medios a su alcance para lograr tal objetivo, siendo la labor del Registrador fundamental, pero ello no puede ir en detrimento de la persona del acreedor que es la parte perjudicada del procedimiento y quien ha iniciado el mismo ante el incumplimiento del deudor. Por último, añadir que la resolución que se pretende aplicar genera una grave inseguridad jurídica, toda vez que parece establecer una diferenciación que la Ley no pretende. La Ley distingue, literalmente, entre vivienda habitual del deudor y resto de inmuebles. No establece la existencia de una vivienda no habitual. Y ¿debemos distinguir entre viviendas no habituales, locales, solares y terrenos rústicos?. Es clara la inseguridad que se genera. Hasta aquí dejamos patente nuestra disconformidad con la doctrina y las resoluciones dichas, pero entendemos que, aun aceptándolas a los meros efectos dialécticos, en nuestro caso no sería aplicable, partiendo del supuesto de que las interpretaciones se han de ajustar, en lo posible, al caso concreto. En primer lugar, no estamos en una relación de consumo. Tanto la parte acreedora como la deudora son sociedades mercantiles. Por ello las normas fundamentales consecuencia de la Ley 1/13 no le son de aplicación. En segundo lugar, la Registradora debió de tener en cuenta que si bien el hecho de ser una sola letra la que se ejecuta en el procedimiento hipotecario que da lugar a esta calificación, no modifica el procedimiento a seguir (artículo 129 de la LH y concordantes), si supone que la posición del adjudicatario pierde rango con las otras 10 letras restantes, por un importe de 402.000 €, y que consecuentemente las deberá asumir si no quiere perder la finca. Esa deuda ha de ponerse en relación con el valor de tasación (de hace más de 10 años) y entonces se comprueba que el precio de adjudicación con la deuda supera ampliamente el 50% del valor de tasación. Queda por analizar una última cuestión. Por un principio de seguridad jurídica, no se debe aplicar la resolución indicada al caso que nos ocupa ya que el Testimonio del Decreto es de 9 de julio de 2015, el Decreto en sí es de 3 de febrero de 2015, pero la subasta se realizó el día 4 de julio de 2013, fecha en

la que se tomó la decisión de optar por la posibilidad que en aquel momento, pacíficamente, brindaba el artículo 671 de la LEC. La Dirección General cambia esa interpretación cuatro años más tarde, y como hemos dicho, en la época en que se realizó la subasta esta parte se acogió a lo que literalmente decía la Ley, y prácticamente se hacía en ese momento. Aplicar ahora esta novedosa doctrina sería algo parecido a una aplicación retroactiva (tiene los mismos efectos esta doctrina que los de la publicación de una Ley, en el sentido de su influencia en los hechos a los que se aplica), cuestión que va en contra de los principios más esenciales de nuestro derecho. El resto de impedimentos que se enuncian en la Calificación Negativa serán objeto de adición al mandamiento judicial y a corrección de la documentación aportada, por lo que entendemos que no son objeto del presente recurso». IV Mediante escrito, de fecha 15 de mayo de 2019, la registradora se ratificó en su calificación, emitió informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que dio traslado del recurso al letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de San Lorenzo de El Escorial, en calidad de funcionario autorizante, para que realizase las alegaciones que considerase oportunas, sin que se haya recibido contestación del citado letrado. 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 de 2019, 28 de marzo, 25 de abril y 13 de junio de 2019. 1. Mediante decreto judicial de fecha 3 de febrero de 2015, dictado en procedimiento de ejecución de una hipoteca cambiaria, y a falta de postores en la subasta se adjudica al ejecutante una finca consistente en parcela urbana con vivienda, que no es vivienda habitual, propiedad de una sociedad mercantil, y todo ello por la cantidad que se le debe al ejecutante por todos los conceptos, que tras la tasación de intereses y costas resultó ser de 75.333,80 euros, importe que muy inferior al 50% del valor por el que salió a subasta, que fue de 700.000 euros. La registradora señaló como defecto, además de otros no recurridos, que «el importe de la adjudicación no puede ser inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de la finca». La adjudicataria de la finca, ahora recurrente, alega, en esencia: – «Que dicha calificación constituye una extralimitación del Registrador en su función calificadora al llevar a cabo una interpretación correctora de un precepto cuya redacción es clara», porque «si bien, la interpretación dada por la DGRN para el supuesto de subasta desierta tratándose de vivienda habitual puede generar dudas, no es menos cierto que la interpretación realizada para el supuesto de vivienda no habitual, parece abusiva y a todas luces contraria a la ley». – Que «no estamos en una relación de consumo» pues «tanto la parte acreedora como la deudora son sociedades mercantiles». – Que el adjudicatario debe asumir las otras 10 letras restantes, por un importe de 402.000 euros, y que si se toma en consideración ese importe «se comprueba que el precio de adjudicación con la deuda supera ampliamente el 50% del valor de tasación». – Que «la subasta se realizó el día 4 de julio de 2013, fecha en la que se tomó la decisión de optar por la posibilidad que en aquel momento, pacíficamente, brindaba el artículo 671 de la LEC. La Dirección General cambia esa interpretación cuatro años más tarde». Y que «aplicar ahora esta novedosa doctrina sería algo parecido a una aplicación retroactiva (...) cuestión que va en contra de los principios más esenciales de nuestro derecho». 2. Entrando en el fondo de la cuestión planteada, hay que señalar que el caso objeto de este expediente es semejante al que se analizó en las Resoluciones antes citadas de 20 de septiembre de 2017 y 16 de febrero y 20 de abril de 2018, y nuevamente reiterada en las más recientes de 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018, 22 de febrero y 25 de abril de 2019, y conforme a lo que en ellas se sostuvo habrá de resolverse el recurso. Respecto de la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquéllas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Además de la posibilidad de acudir al procedimiento general de apremio regulado en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 129.1 de la Ley Hipotecaria prevé: «La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Dicho procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se regulará por lo establecido en el Título IV de dicha ley, pero con las especialidades que recoge su Capítulo V. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio, afirma que «este tipo de procedimiento [la ejecución hipotecaria] se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, ya que la presentación de la demanda, la integración del título y la llamada de terceros poseedores y acreedores posteriores son condiciones suficientes para pasar a la fase de realización, y que el deudor, como los terceros poseedores y acreedores posteriores, más allá de detener la ejecución mediante el pago, para lo que la Ley establece que debe hacerse el oportuno requerimiento, apenas tienen posibilidades de oposición, pues al objeto de impedir la suspensión del procedimiento el art. 132 prevé (en la actualidad, artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), salvo en los cuatro supuestos taxativamente fijados, que las demás reclamaciones que puedan aquéllos formular se ventilarán en el juicio declarativo que corresponda. Precisamente, por esta posibilidad, es decir, porque queda abierta a todos los

interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este Tribunal Constitucional ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa consagrada en el art. 24.1 CE». Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la reciente Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no 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 interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra. El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta. Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurren a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70% del valor de subasta. Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura. El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó el 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». Interpretación de esta Dirección General que ha encontrado reconocimiento expreso en sentencias de Audiencias Provinciales como la de Castellón -cfr. sentencia número 531/2017, de 11 de diciembre- o Toledo -auto de 7 de marzo de 2017-, por ser conforme al espíritu y finalidad de la norma legal. Por último, debe resaltarse que, aunque Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria. 6. Alega la recurrente que no es de aplicación la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado ya que no constituye jurisprudencia. En este sentido hay que recordar que si bien las Resoluciones de la Dirección General no tienen alcance jurisprudencial, pues es cierto que la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil, sólo emana del Tribunal Supremo, sin embargo ello no impide la necesaria interpretación por este Centro Directivo de la normativa actualmente aplicable al objeto del recurso en tanto no haya un pronunciamiento con valor jurisprudencial concreto al respecto, teniendo en cuenta que la evolución legislativa es claramente favorable a la protección y defensa de los derechos e intereses del deudor hipotecario. De hecho, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro». 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». Ya en la Resolución de este Centro directivo de 20 de septiembre de 2017, primera Resolución en la que se planteó esta cuestión, se dijo que «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, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil)». 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 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, 22 de julio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11749.pdf>

- R. 22-7-2019.- R.P. Logroño N° 2.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; la Dirección cita especialmente la S. 22.05.2000 y la R.

18.04.2018. En este caso se había practicado la inscripción de una ejecución hipotecaria con la consiguiente cancelación de cargas, y el recurrente se oponía a la ejecución por supuestos defectos procesales que pretendía que fuesen apreciados por la Dirección General. Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario. R. 22.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Logroño-2) (BOE 09.08.2019).

**Resolución** de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Logroño n.º 2, por la que se practicó la inscripción de una determinada ejecución hipotecaria. En el recurso interpuesto por don J. I. L. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don R. F. R. y doña M. D. J. N., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Logroño número 2, don Felipe Marcos Fernández, por la que se practicó la inscripción de una determinada ejecución hipotecaria. Hechos I Mediante mandamiento judicial expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Logroño se solicitó del Registro de la Propiedad de Logroño número 2 la inscripción del dominio y cancelación de cargas de la finca registral 5.740 de Navarrete. II Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Logroño número 2, se practicó la inscripción por el registrador, don Felipe Marcos Fernández, el día 12 de abril de 2019, con nota de despacho en la que expresaba lo siguiente: «Registro de la Propiedad n.º 2 de Logroño. Documento Judicial: Ejecución hipotecaria 160/2.017. Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Logroño. Numero de entrada: 957/2019. Asiento presentación: 793; Diario: 60. El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, ha procedido a la inscripción del dominio y la cancelación de las cargas correspondientes, en el tomo 1.9997 libro 112, folio 8, finca 5740 de Navarrete, inscripción 11.ª, Código de finca registral: 26014000482788. Referencia catastral: 5978422WWM3957N0002ER, a favor de Venira ITG S.L. Al margen de la/s inscripción/es practicada/s se ha/n extendido 2 notas de afección fiscal, por plazo de cinco años. No coordinada gráficamente con catastro a fecha de hoy. La Referencia catastral, figura en la identificación de la/s finca/s cuya/s nota/s se acompaña/n. En otro caso se advierte al interesado de la necesidad de su aportación y no cumplimiento de la Ley 13/1996. Se acompaña nota simple informativa. Logroño a doce de abril del año dos mil diecinueve. El registrador (firma ilegible). Fdo. Felipe Marcos Fernández.» Contra la anterior nota de despacho, don J. I. L. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don R. F. R. y doña M. D. J. N., interpuso recurso el día 23 de mayo de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente: «Hechos: 1. Este registro no ha comunicado a esta parte ni la solicitud de inscripción del mencionado decreto de adjudicación ni la resolución accediendo a ello. Por tanto, ha vulnerado el derecho fundamental a la defensa de esta parte. Por tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.1.a LPAC la inscripción es nula de pleno derecho. 2. A esta parte tampoco se le ha comunicado el decreto de adjudicación, en este caso por parte del juzgado que a día de hoy sigue negándose a comunicarlo. Por ello, desconoce el contenido del mismo como para valorar por el propio documento si reúne los requisitos para su inscripción. Pero conoce hechos de la tramitación de la ejecución hipotecaria por haberlos sufrido que imposibilitan la inscripción de ese título. Se presentó oposición a la ejecución mediante escrito de fecha 19 de julio de 2017, que aún no ha sido tramitada, por lo que de acuerdo con el artículo 695.2 LEC la ejecución está suspendida legalmente desde entonces a la espera que se tramite la oposición. Sin embargo, eso no ha impedido que el juzgado ocultándolo a esta parte llevara a cabo la subasta y la posterior adjudicación. Por desconocer el decreto de adjudicación y su contenido, se desconoce si en él se indica que no se formuló oposición o que formulada fue desestimada. Pero dudamos mucho que sea así, y en tal caso, de ser así como suponemos, de acuerdo con la reiterada doctrina de la DGRN debió denegarse la inscripción de dicho decreto de adjudicación. 3. Entre los documentos que el juzgado ha omitido comunicar a esta parte y que le han impedido defenderse, se encuentra el certificado de dominio y cargas. Suponemos que este Registro se lo remitió porque de lo contrario hubiera denegado la inscripción. Pero obviamente desconocemos el contenido del certificado de dominio y cargas. El artículo 688.1 LEC establece como requisito esencial e ineludible del procedimiento de ejecución hipotecaria que la certificación de dominio y cargas que el Registro de la Propiedad debe remitir al juzgado previamente al inicio de la ejecución, debe incluir la inserción literal de la hipoteca que se ha de ejecutar. Ello concuerda con la norma del artículo 130 LH que establece que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados solo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Es decir, si al juzgado no le consta la inserción literal de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, no puede procederse a la ejecución hipotecaria. Cuando se reclame la totalidad de la deuda incluida la sujeta a plazo por darla vencida anticipadamente, la norma del artículo 693.2 LEC establece como requisito para ello la constancia de la inscripción registral de la cláusula de vencimiento anticipado. Es decir, si al juzgado no le consta la inscripción en el Registro de la Propiedad de la cláusula de vencimiento anticipado, no puede procederse a la ejecución hipotecaria por la totalidad de la deuda. Si el certificado de dominio y cargas que se supone que este Registro de la Propiedad remitió al juzgado encargado de la ejecución hipotecaria no constase la inserción literal de la hipoteca ni la inscripción registral de la cláusula de vencimiento anticipado, el juzgado no debería haber procedido con la ejecución. Y por ello, este registro no debería haber procedido a la inscripción del decreto. Caso que sea así la inscripción es nula de pleno derecho. Fundamentos de Derecho: Falta de la acreditación de la no infracción de los derechos fundamentales a la defensa y a la tutela judicial efectiva del decreto de adjudicación inscrito como título de propiedad.–De acuerdo con la reiterada doctrina de la DGRN las normas del artículo 18 LH y 98 y siguientes, el control de las formas extrínsecas del título conlleva no aceptar como inscribibles aquellos títulos que no acrediten haberse respetado los derechos fundamentales del artículo 24 CE en la transmisión. Es posible que esto suceda en este caso, pues es posible que ese desconocido decreto de adjudicación no informe sobre la legalidad procedimental de la ejecución hipotecaria y es posible que no acredite que se hubiera respetado el derecho a la defensa ni la tutela judicial efectiva por lo que respecta a los dos mencionados requisitos esenciales e ineludibles para proceder a una ejecución hipotecaria, a constancia de la inserción literal de la hipoteca en el Registro de (a Propiedad y la constancia de la inscripción literal de la cláusula de vencimiento anticipado. Por tanto, el decreto de adjudicación no sería un título válidamente inscribible. Solicito: La revocación de la inscripción del mencionado decreto de adjudicación.» IV El registrador de la propiedad suscribió informe el día 28 de mayo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82, 118, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de

febrero y 20 de julio de 2012, 18 de febrero, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 7 y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril de 2018 y 2 de enero de 2019. 1. Se discute en este expediente si es posible interponer recurso contra la nota de despacho de un título inscrito. 2. Los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria disponen lo siguiente: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librárá nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley.» Es indudable que, con base en lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, la forma de practicar los asientos, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados. Lo que ocurre en el presente caso es que no existe calificación registral negativa, pues, como indica el registrador en su informe, se ha inscrito el título en los términos recogidos en el mismo por lo que el recurso no puede prosperar. 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, 22 de julio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11750.pdf>

- R. 22-7-2019.- R.P. Marbella N° 1.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES HAN DE TENER UNA DESCRIPCIÓN PRECISA Y COMPLETA DE LOS INMUEBLES. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DE LA DESCRIPCIÓN EN EL TÍTULO DEBE RESULTAR LA IDENTIDAD CON LA FINCA INSCRITA.** En un convenio regulador se atribuye a la esposa el uso de una edificación que había sido hasta entonces vivienda familiar. La Dirección entiende que la finca está claramente identificada (por el número registral y la referencia catastral), aunque observa que solo está inscrita en favor del marido la mitad indivisa. Ciertamente, la descripción de la finca no cumplía con las exigencias legales y reglamentarias, y no sería aceptable, por ejemplo, en una escritura pública. La misma Dirección dice que «como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. R. 02.09.1991, R. 29.12.1992, R. 21.06.2004, R. 10.06.2010 y R. 14.06.2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (arts. 9.1 LH y 51, 1.ª a 4.ª, RH)»; pero, tal vez por tratarse de un documento judicial, añade que «es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción [...] [sino solo] cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite [...] (cfr. R. 29.12.1992 y R. 11.10.2005)». R. 22.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-1) (BOE 09.08.2019).

**Resolución** de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un convenio regulador. En el recurso interpuesto por doña S. E. M. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 1, don José Luis de la Viña Ferrer, por la que se deniega la inscripción de un convenio regulador. Hechos I Con fecha 10 de abril de 2019 se presentó, bajo el asiento número 590 del Diario 163, el testimonio de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Marbella en el procedimiento número 355/2014, en unión del convenio regulador suscrito por doña S. E. M. P. y don A.L.C., con fecha 8 de abril de 2014. II Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Marbella número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Presentada en este Registro bajo el asiento número 590, del Tomo 163 del Diario, testimonio de la sentencia de divorcio del Juzgado de Primera Instancia Número 8 de Marbella, procedimiento número 355/2014. Previa calificación de dicho documento y después de examinar el contenido de los asientos en este Registro, conforme a los Artículos 18 de la ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se suspende la inscripción por los siguientes motivos y Fundamentos de Derecho: No es posible la práctica de la inscripción del uso de pleno de la vivienda conyugal solicitada, por no contener el documento calificado datos relativos a la finca registral sobre la ha de extenderse dicha inscripción (artículos 9, y 21 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento), por lo que se suspende la inscripción por el indicado defecto en principio subsanable. Contra esta calificación puede (...) Marbella, a 26 de abril de 2019 El Registrador (firma ilegible y sello

del Registro con el nombre y apellidos del registrador)». III Contra la anterior nota de calificación, doña S. E. M. P. interpuso recurso el día 31 de mayo de 2019 mediante escrito en que solicitaba que se «tomen en consideración a efectos de inscripción en el Registro el pleno uso de la vivienda sito en (...), por ser considerada el domicilio conyugal al que siempre se hace referencia y otorgado a su favor por liquidación de gananciales en relación con la sentencia de divorcio correspondiente n.º 88/2014. Además comprobable por la nota simple emitida por ustedes así como por la certificación solicitada por mí ante este Registro en donde a su vez se puede comprobar que la vivienda situada en (...) corresponde a la finca registral 8217117UF3481N0001DP es la misma y además llevo empadronada en ella más de 20 años». IV El registrador de la propiedad de Marbella número 1 se ratificó en el contenido de la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que con fecha 31 de mayo de 2019, dentro de los cinco días que establece el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se dio traslado del recurso a la autoridad judicial no recurrente, por correo certificado, sin haberse expedido por ésta escrito de alegaciones. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 96 del Código Civil; 9 y 21 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario. y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2018. 1. En convenio regulador entre don A. L. C. y doña S. E. M. P. se atribuye a ésta el uso pleno de una edificación que hasta la fecha ha constituido la vivienda conyugal, sita en la localidad de Marbella. El registrador suspende la inscripción por no contener el documento calificado datos relativos a la finca registral sobre la ha de extenderse dicha inscripción (artículos 9, y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). La recurrente considera que está suficientemente identificada la finca, siendo la vivienda sobre la que se debe practicar la inscripción, por ser considerada el domicilio conyugal al que siempre se hace referencia y otorgado a su favor por liquidación de gananciales en relación con la sentencia de divorcio correspondiente número 88/2014. Además, comprobable por la nota simple emitida por el mismo Registro, así como por la certificación solicitada por la recurrente ante ese Registro, en donde, a su vez, se puede comprobar que la vivienda corresponde a la finca 8217117UF3481N0001DP donde, además, lleva empadronada más de 20 años. Se acompaña certificación de la finca registral 5.803, vivienda unifamiliar con referencia catastral 8217117UF3481N0001DP, inscrita en cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa a favor de don A. L. C., por título de herencia. 2. Como ha señalado este Centro Directivo (véase Resolución de 11 de enero de 2018) el principio de especialidad exige que pueda identificarse la finca sobre la que recae el derecho de uso. Es obvio que no puede practicarse la inscripción del derecho de uso si no se ha señalado sobre qué finca registral se ha constituido. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1.º de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral». En el caso objeto de este recurso está claramente identificada la finca afectada por el derecho de uso, siendo la finca registral 5.803, vivienda unifamiliar, referencia catastral 8217117UF3481N0001DP, inscrita en cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa a favor de don A. L. C., por título de herencia. 3. No entra este Centro Directivo por no haberse planteado en la nota de calificación la posibilidad o no de inscribirse un derecho de uso sobre una finca perteneciente tan sólo en su mitad indivisa en nuda propiedad al ex cónyuge a título de herencia sin participación del titular de la otra mitad indivisa del pleno dominio y mitad del usufructo. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 22 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11751.pdf>

- R. 22-7-2019.- R.P. Vila-Seca.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DE ERRORES MATERIALES O DE CONCEPTO REQUIERE ACUERDO DEL REGISTRADOR.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 23.01.2018): el supuesto error de concepto no puede rectificarse sin *el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene*; por lo que, a falta de la conformidad del registrador para ello, debe debatirse la procedencia de la rectificación en el juicio ordinario correspondiente. En este caso, al inscribir una sentencia que declaraba la nulidad de un acuerdo municipal, el registrador había restaurado la inscripción de una servidumbre que el acuerdo nulo había ordenado cancelar, y el recurrente consideraba errónea esa restauración. Ver resolución citada y su comentario. R. 22.07.2019 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Vila-Seca) (BOE 09.08.2019).

**Resolución** de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vila-seca, por la que se suspende la práctica de un asiento de rectificación. En el recurso interpuesto por doña D. A. T., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vila-seca, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vila-seca, don Juan Pablo de la Cruz Martín, por la que se suspende la práctica de un asiento de rectificación. Hechos I Mediante instancia, suscrita el día 28 de febrero de 2019 por doña D. A. T., abogada, en

nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vila-seca, se solicitó que se llevase a cabo de oficio la subsanación tabular, procediendo a rectificar la inscripción, eliminando la carga de la servidumbre de las fincas afectadas e inscribiendo el fallo de la sentencia de fecha 4 de diciembre de 2013 en el Registro de la Propiedad en el que se inscribió el acuerdo de 7 de junio de 2004, de cancelación de cargas, declarado nulo por la sentencia. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Vila-seca, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Pongo en su conocimiento que, con fecha de hoy, ha sido emitida por el Registrador que suscribe la siguiente calificación: Hechos: Primero. La compañía Permacons, S.A. era propietaria de la finca 43.878 del término municipal de Vila-seca/Salou (hoy, por separación de los términos municipales de Vila-seca y Salou, finca 10.459 del término municipal de Vila-seca). En escritura autorizada por el notario de Lleida don Joaquín Borrell García el día 5 de octubre de 1989 la mercantil citada segregó de la finca 43.878 una porción de 998,58 metros cuadrados que pasó a formar la finca 46.293 del término municipal de Vila-seca/Salou (esta numeración se conserva al no haberse practicado con posterioridad a la separación de los términos municipales inscripción alguna sobre la misma), declarando sobre esta finca la obra nueva del edificio denominado “(...)”, procediendo igualmente a la división horizontal del mismo. En la misma escritura, y dado que la mercantil Permacons, S.A. tenía previsto construir otro edificio en el resto de la finca matriz, se establecieron una serie de servidumbres entre ambas fincas. Dichas servidumbres, sucintamente expuestas, salvo la última que es la que plantea el problema actual, y por ello se reflejará literalmente, fueron las siguientes según resulta de las inscripciones primeras de la finca 46.293 y 3.ª de la finca 43.878: 1.º Servidumbre recíproca de luces y vistas consistente en el derecho de cada uno de los propietarios de abrirlas sobre el predio contiguo sin limitación. 2.º Servidumbre de paso por el lindero izquierdo del predio dominante, que da acceso al zaguán del mismo, en la que será predio dominante la finca 46.293 y predio sirviente el resto de finca matriz, finca 43.878, si bien para el caso de que se llegase a construir en el resto, dicho paso sería compartido por los propietarios de los edificios. 3.º Servidumbre de paso en favor de la planta sótanos del edificio (...) por el lindero derecha del predio dominante, en la que será predio dominante la finca 46.293 y predio sirviente el resto de finca matriz, finca 43.878, si bien para el caso de que se llegase a construir en el resto, dicho paso sería compartido por los propietarios de los edificios. 4.º Servidumbre de paso en la que será predio dominante la finca 43.878 y predio sirviente la planta sótanos del edificio construido en la entidad 46.293. Esta servidumbre fue modificada por escritura autorizada por el notario de Salou don Ramón María Luis Sánchez el día 2 de julio de 1990 que causó la inscripción 2.ª del predio sirviente finca 46.293. 5.º Servidumbre de uso de la cisterna enclavada en la planta sótanos del edificio construido en la entidad 46.293, en la que será predio dominante la finca 43.878. 6.º “Para el caso de que el promotor decidiera construir, sobre todo o parte del resto de finca matriz, una zona ajardinada, piscina u otros servicios susceptibles de utilización común, se establece servidumbre en la que la parte de solar afectada por los mismos será predio sirviente y el presente edificio y cada de una de sus entidades predio dominante, consistente en el derecho por parte de los propietarios de entidades enclavadas en el último de participar en el uso y disfrute de las mismas, quedando facultado el promotor para establecer el correspondiente régimen interno que las regule, mientras el mismo no sea fijado por la comunidad de usuarios que se cree. Los gastos correspondientes a tales zonas de uso común serán satisfechos, por partes iguales, por todos los propietarios que participen de ellas. Los propietarios de entidades en planta sótano, que no lo sean de otras entidades del edificio, quedarán excluidos de la utilización de tales zonas comunes.” En escritura autorizada por el notario de Lleida don Fernando Agustino Rueda el día 21 de julio de 1994, la mercantil Permacons, S.A. segregó del resto de la finca matriz 43.878 del término municipal de Vila-seca/Salou una porción de 98,04 metros cuadrados que pasó a formar la finca 51.663 del término municipal de Vila-seca/Salou, finca ésta a la que, aunque se trasladaron por arrastre la servidumbres referidas, no fue afectada por las operaciones jurídicas que se detallarán posteriormente y que, en la realidad, no parece que esté afectada por alguna de las servidumbres señaladas. Segundo. Con posterioridad, el Ayuntamiento de Vila-seca tramitó el proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación UA. PI-2. A dicho proyecto la mercantil Permacons, S.A. aportó una parcela de 2.536 metros cuadrados (finca 7.517 del término de Vila-seca) segregada del resto de la finca matriz 43.878. A la inscripción 1.ª causada por la finca segregada se arrastraron las cargas que afectaban a la finca matriz, incluidas las servidumbres referidas. En el citado proyecto de reparcelación se adjudicó a la mercantil Permacons, S.A. en equivalencia de la finca aportada, registral 7.517 del término municipal de Vila-seca, una participación indivisa del 30,665% de una nueva finca de resultado, registral 7.664, correspondiendo a la entidad Explotaciones Inmobiliarias Zaragozaanas, S.A. la restante participación indivisa sobre la finca de resultado 7.664. Como consecuencia de dicho proyecto se canceló, en lo que aquí interesa, la finca aportada 7.517 y se practicó la inscripción 1.ª de la finca 7.664, igualmente y al no constar en el proyecto referencia alguna a las servidumbres que, por procedencia, gravaban la finca 7.517, el registrador trasladó de oficio la inscripción de dichas servidumbres a la finca de resultado, finca 7.664, mediante la inscripción 2.ª de la misma. Dicho traslado pasó a gravar la totalidad de la finca y no sólo la participación indivisa que en la finca de resultado se había adjudicado a la mercantil Permacons, S.A. por la aportación de la finca 7.517, única de las aportadas al proyecto de reparcelación que aparecía gravada con las servidumbres. Como consecuencia de lo anterior las servidumbres a que se ha hecho referencia en el hecho primero pasaron registralmente a recaer, con el mismo carácter de predios dominante y sirviente que resulta de lo expuesto, en las fincas matriz, registral 43.878 del término municipal de Vila-seca/Salou, en la finca 46.293 del término municipal de Vila-seca/Salou y en la nueva finca 7.664 del término municipal de Vila-seca. Tercero. Así las cosas, el Ayuntamiento de Vila-seca tramitó expediente de operaciones jurídicas complementarias número 450/2004, aprobado por la Junta de Gobierno el día 7 de junio de 2004, por el que declaraba extinguidas las servidumbres referidas, como incompatibles con el planeamiento y la reparcelación, en lo que afectaban a la finca de resultado 7.664. Dichas operaciones jurídicas complementarias fueron inscritas en fecha 14 de septiembre de 2004 y en su virtud se canceló, por la inscripción 3.ª de la finca 7.664, la inscripción 2.ª de dicha finca por la que de oficio el registrador había trasladado a la misma las servidumbres existentes en cuanto afectaban a las fincas 43.878 y 46.293. Igualmente se practicaron las oportunas notas marginales de referencia en las fincas 43.878 y 7.517. Como consecuencia de la inscripción de dichas operaciones jurídicas complementarias las servidumbres a que se ha hecho referencia en el hecho segundo pasaron a afectar, en lo que afecta a esta calificación, exclusivamente a las fincas 43.878 y 46.293. Cuarto. Una vez liberada registralmente la finca de resultado 7.664 de las servidumbres señaladas, la mercantil Permacons (ahora Sociedad Limitada), vendió a la entidad Explotaciones Inmobiliarias Zaragozaanas, S.A., el resto de la finca matriz finca 43.878 del término municipal de Vila-seca Salou que pasó a formar la finca 10.459 del término municipal de Vila-seca gravada con las servidumbres a que tantas veces se ha hecho referencia; así como, libre de las citadas servidumbres, la participación indivisa de la finca 7.664 que le había sido adjudicada en el proyecto de reparcelación. En escritura autorizada por el notario de Zaragoza don Francisco Javier Hijas Fernández el día 10 de junio de 2008 la mercantil Explotaciones Inmobiliarias Zaragozaanas, S.A. declaró sobre la finca 7.664 la

obra nueva del edificio denominado “(...)”, procediendo igualmente a la división horizontal del mismo, operaciones éstas inscritas con fecha 16 de junio de 2008, haciéndose constar la terminación de la obra nueva mediante nota marginal practicada el día 15 de julio de 2008. Quinto. Finalizada la construcción del edificio “(...)” la comunidad de propietarios del edificio “(...)” solicitó del Ayuntamiento de Vila-seca la revisión de oficio del acuerdo de fecha 7 de junio de 2004 por el que se aprobaban las operaciones jurídicas complementarias y se cancelaba la inscripción de las servidumbres sobre la finca 7.664. Contra la desestimación por silencio de la mencionada solicitud se presentó por la comunidad de propietarios del edificio “(...)” el correspondiente recurso contencioso-administrativo el cual recayó en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de los de Tarragona, tramitándose bajo el número 578/2012, en dicho recurso se solicitaba “Que habiendo por presentado este escrito con su copia, se sirva admitirlo; y, en sus méritos, tener por deducida, en tiempo y forma, demanda de procedimiento contencioso-administrativo contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004, tomado en el marco del expediente de operaciones jurídicas complementarias y tramitado a raíz de la aprobación del proyecto de reparcelación de la UA PI-2 del planeamiento de Vila-seca, así como todos los que sean causa del mismo y con el fin de que la finca registral 46.293, como predio dominante, pueda recuperar las servidumbres que a su favor se le han cancelado del predio sirviente, la registral 43.878 (actualmente registral 7.664); y seguido que sea el presente por todos sus cauces legales, dictar en su día sentencia por la que se declare la nulidad de la resolución impugnada y la deje sin efecto, y todas las que de ella traen causa, acordando la cancelación de la inscripción de cancelación de aquellas servidumbres de la registral 7.664 en el Registro de la Propiedad de Vila-seca y cuantos demás asientos allí figuren derivados de la nulidad predicada en el presente petitum e imponiendo las costas a la Administración demandada, con todo lo demás que en derecho proceda”; igualmente solicitaba de manera expresa el emplazamiento a Permacons, S.L. y Exploraciones Inmobiliarias Zaragozanas, S.A., así como a cuantos otros aparezcan como interesados. Consta en la documentación judicial que se dirá la intervención, como parte demandada, tanto del Ayuntamiento de Vila-seca como de la comunidad de propietarios del edificio “(...)”. En dicho procedimiento recayó sentencia el día 4 de diciembre de 2013, hoy firme, cuyo fallo literalmente expuesto es el que sigue “Debo estimar y estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios (...) contra la desestimación presunta de la petición efectuada ante el Ayuntamiento de Vila-seca de fecha 19 de abril de 2012 de revisión de oficio del acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004 que en el marco del expediente de operaciones jurídicas complementarias número 450/2004 procedió a cancelar las cargas registrales que sobre la parcela resultante número 7 (actual finca registral 7664) existían previamente al expediente de reparcelación de la UA PI-2 de Vila-seca (expediente 301/2002), declarando la nulidad de dicho acuerdo por falta de motivación y retrotrayendo las actuaciones al momento de la incoación del expediente número 450/2004 para que el Ayuntamiento especifique las razones o motivos de la incompatibilidad de la servidumbre establecida sobre la finca registral 7664 (parcela resultante núm. 7 de la reparcelación) con el planeamiento y la reparcelación, dando la oportuna audiencia a los interesados y fijando una indemnización por la cancelación de dicha carga a favor de los titulares del predio dominante (finca registral número 46.293)”. Sexto. Firme la sentencia señalada en el hecho anterior, la demandante comunidad de propietarios del edificio “(...)” instó ante el mismo Juzgado la ejecución de la sentencia en los términos que siguen “se tenga por solicitada la ejecución forzosa de la Sentencia firme de fecha 4 de diciembre de 2013 dictada por este Juzgado y, tras los trámites de rigor, con audiencia de las contrapartes, dictar auto acordando: 1. Requerir al Ayuntamiento de Vila-seca para que retrotraiga las actuaciones al momento de la incoación del expediente n.º 450/2004, explique en la resolución que dicte las razones o motivos de la incompatibilidad de la servidumbre establecida sobre la registral 7664 (parcela resultante n.º 7 de la reparcelación) con el planeamiento y la reparcelación, de la oportuna audiencia a los interesados y fije una indemnización por la cancelación de dicha carga a favor de los titulares del predio dominante (la finca registral n.º 46.293). 2. Que se fije el plazo máximo de 1 mes desde el requerimiento para que la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca tome el nuevo acuerdo, previa la audiencia de mi mandante. 3. Que sin perjuicio de cuanto antecede se libre mandamiento al Registro de la Propiedad de Vila-seca en que haciendo constar la nulidad del acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004 en el marco del expediente de operaciones jurídicas complementarias n.º 450/2004 por el que se canceló las cargas registrales que sobre la parcela resultante n.º 7 (actual finca registral n.º 7664) existían previamente al expediente de reparcelación n.º 301/2002 de la UA PI-2 de Vilaseca, se revitalicen aquellas cargas en favor de la registral n.º 46.293 hasta tanto en cuanto no se tome otro acuerdo que las cancele”. En dicho procedimiento de ejecución, tramitado bajo el número 17/2014, recayó auto número 6/2015 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona en el que se acordaba “no ha lugar a despachar la ejecución forzosa de la Sentencia dictada por este Juzgado en fecha 4 de diciembre de 2013 en la medida en que la misma consta ya debidamente ejecutada”. Séptimo. Frente a este auto la comunidad de propietarios del edificio “(...)” interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, tramitado como rollo de apelación 315/2015 en el que recayó sentencia firme el día 20 de julio de 2016 cuyo fallo, en lo que aquí interesa, es el siguiente: “1.º Estimar el recurso de apelación interpuesto... contra el auto arriba indicado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, dictado en autos 578/2012 - Ejecución de sentencia núm. 17/2014 y, en consecuencia, revocar el auto apelado. 2.º Estimar las peticiones de esa parte de ejecución de la sentencia dictada por el Juzgado Contencioso-Administrativo núm. 2 de Tarragona, en autos 578/2012, con fecha 4 de diciembre de 2013 y, en consecuencia: Que se inscriba el fallo de la reseñada sentencia en el Registro de la Propiedad en el que se inscribió el acuerdo de 7 de junio de 2004, de cancelación de cargas, declarado nulo por la sentencia. Que se emplaze a la apelante para que en el plazo de un mes pueda personarse en las actuaciones de la operación jurídica complementaria y presentar las alegaciones que tenga por conveniente, y hecho o transcurrido el plazo concedido a tal fin, se adopte el acuerdo requerido en la reseñada sentencia, explicando las razones por las cuales la servidumbre inscrita a favor de la finca registral de la apelante, como predio dominante, es incompatible con el proyecto de reparcelación o con las obras de urbanización y/o con la ordenación y clasificación y calificación de los terrenos prevista en el planeamiento urbanístico que regía el proyecto de reparcelación a la fecha de su aprobación. Que se fije a favor de la apelante una indemnización por los daños y perjuicios causados, como consecuencia de la cancelación por el acuerdo declarado nulo de 7 de junio de 2004 de la servidumbre constituida a favor de su finca, entre la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad de su cancelación y la fecha en que se inscriba con plenos efectos el fallo de la sentencia que declaró la nulidad de ese acuerdo...” Firme la sentencia citada, mediante auto del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona de fecha 4 de noviembre de 2016, y tras dar por reproducidos los razonamientos jurídicos de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña señalada, acuerda “la ejecución forzosa de la sentencia recaída en las presentes actuaciones, debiendo dictarse las resoluciones correspondientes para su cumplimiento en virtud de lo

ordenado por la Superioridad”. Con fecha 19 de enero de 2018 se dicta mandamiento por el letrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, dirigido a este registrador, en el que se dispone se dé cumplimiento al fallo de la sentencia dictada en ejecución de sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña referida y en su virtud se inscriba el fallo de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona de fecha 4 de diciembre de 2013. Octavo. Dicho mandamiento, en unión de testimonio de las cuatro resoluciones judiciales referidas fue presentado en este Registro de la Propiedad, acompañado de copia de las dos demandas presentadas en el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Tarragona número 2, donde tras el examen, calificación, e interpretación de los 4 fallos judiciales a la vista de la fundamentación jurídica contenida en los mismos, se resolvió el despacho de la documentación practicándose con fecha 2 de julio de 2018 la inscripción 9.ª de la finca 7664 inscribiendo la sentencia del Juzgado de lo ContenciosoAdministrativo número 2 de Tarragona de fecha 4 de diciembre de 2013; y como consecuencia de esa inscripción se canceló la inscripción 3.ª de dicha finca, originada por las operaciones jurídicas complementarias declaradas nulas por la sentencia, por la que se cancelaban las inscripciones de servidumbres de la inscripción 2.ª, recobrando vigencia esta última inscripción. Igualmente se practicaron las oportunas notas marginales de referencia en las fincas 10.459 (antes 43.878), 46.293, 7.517 y 14.973 a 15.113 (resultantes éstas de la división horizontal del edificio “(...)” declarado sobre la finca 7.664). Noveno. Mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2019 suscrito por doña D. A. T., actuando en nombre de la comunidad de propietarios del edificio “(...)”, acompañado de cierta documentación que no se considera relevante a los efectos de la presente calificación, tras exponer los hechos que considera oportunos y alegar la existencia de “... un error de concepto, recogido en el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, puesto que la inscripción de la carga ha supuesto una variación de su verdadero sentido”, error que a su juicio es rectificable de oficio por el registrador, solicita que “teniendo por presentado este escrito, se admita, y acuerde llevar a cabo de oficio la subsanación tabular, procediendo a rectificar la inscripción eliminando la carga de la servidumbre de las fincas afectadas e inscribiendo el fallo de la Sentencia de 4 de diciembre de 2013 en el Registro de la Propiedad en el que se inscribió el acuerdo de 7 de junio de 2004, de cancelación de cargas, declarado nulo por la sentencia”. Dicho escrito ha sido presentado el día 7 de los corrientes, asiento 637 del diario 70. Fundamentos de Derecho. Primero. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo primero 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”. Segundo. En primer lugar debe señalarse, con carácter previo, que no es correcta la afirmación contenida en el hecho tercero del escrito de solicitud basada en una expresión contenida en una nota simple, de que se ha inscrito en cada una de las fincas de la Comunidad del [sic] Propietarios del Edificio (...) la servidumbre de uso. Dicha inscripción se practicó en la finca 7.664 que es la afectada por la existencia de las servidumbres. Sobre el folio abierto a los elementos independientes formados por la división horizontal de aquélla sólo se practicó una nota marginal de referencia que advierte de la existencia de esa servidumbre que podría afectar a la finca de procedencia, concretamente a ciertos elementos comunes de la división horizontal, pero que no afecta individual y específicamente a cada una de estos elementos independientes. Sentado lo anterior y dado que esas notas marginales de referencia practicadas en el folio abierto a los elementos independientes no implican la inscripción de una carga que grave individual e independientemente a cada uno de los mismos, ni pueden ser canceladas sin la cancelación de la inscripción principal de la que derivan, la solicitud contenida en el escrito presentado no puede ser interpretada sino en el sentido de que lo que se pide es la rectificación de un error cometido, a juicio de la solicitante, en la inscripción 9.ª de la finca 7.664 que afecta, no a la cancelación de la inscripción 3.ª de dicha finca por la que se canceló la inscripción 2.ª en la que se trasladaban a la misma las cargas que afectaban a la finca 43.878, sino a la revitalización o reinscripción de dicha inscripción 2.ª como consecuencia de la cancelación de la inscripción 3.ª Error que, también a juicio de la solicitante, puede rectificarlo el registrador de oficio. El error en los asientos del Registro de la Propiedad constituye un supuesto de inexactitud registral que, habitualmente, no trae su origen en causas externas al Registro, sino que nace de la redacción del propio asiento registral, cuando al practicar el mismo se ha omitido o se ha expresado inexactamente (siempre que dicha omisión o expresión inexacta no sea sustancial y, por tanto, produzca la nulidad del asiento) alguna de las circunstancias que el mismo debe contener. Se trata, en la mayor parte de los casos, de una inexactitud del Registro derivada del erróneo traslado al asiento de las circunstancias contenidas en el título del que trae causa dicho asiento, aunque puede tener otras causas, entre las mismas conforme al art. 219 de la Ley Hipotecaria, el error de concepto puede provenir también “... por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo...”. Sin profundizar más en la teoría de los errores de los asientos y su rectificación debe señalarse que en el caso que nos ocupa hay que convenir con la solicitante en que, de existir el error alegado, sería de concepto; error que, al haberse practicado en un asiento de inscripción, y conforme a lo dispuesto en los arts. 217 de la Ley Hipotecaria, 321 y siguientes del Reglamento Hipotecario, puede ser rectificado bien de oficio por el registrador si resulta claramente del asiento el error cometido, bien con el consentimiento de todos los interesados y del registrador en otro caso. En cualquiera de los supuestos anteriores es preciso que el registrador convenga en la existencia del error puesto que, en caso contrario, la cuestión no puede resolverse sino a través de sentencia recaída en el correspondiente juicio ordinario (último párrafo del art. 218 de la Ley Hipotecaria e igualmente último párrafo del art. 329 del Reglamento Hipotecario), siendo reiterada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en tal sentido (por todas la resolución de 18 de enero de 2012). Conforme a lo dispuesto en el párrafo 2.º del art. 40 de la Ley Hipotecaria “En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente”. Con el fin de dilucidar si, como afirma la solicitante, existe un error de concepto rectificable de oficio por el registrador procede, por tanto, entrar en el análisis de la documentación que causó la inscripción 9.ª de la finca 7.664, así como de las operaciones registrales practicadas, no sin antes realizar, a la vista de las alegaciones formuladas por la solicitante, una serie de precisiones previas acerca del valor que la inscripción tienen en orden a la existencia de los derechos reales, a la existencia del tercero protegido por el Registro y al alcance de la calificación registral en orden a los documentos judiciales, aspectos éstos relevantes dado el contenido de los fallos judiciales y las alegaciones realizadas en la solicitud de rectificación. Tercero. En nuestro sistema civil los derechos reales, salvo determinados supuestos de inscripción constitutiva, no nacen con la inscripción registral. Con esto se quiere indicar que pueden existir derechos reales inscritos en el Registro que no existan en la realidad y, al contrario, derechos reales existentes en la realidad jurídica que no constan inscritos en el Registro de la Propiedad. Lo que si es cierto es que nuestro ordenamiento establece la presunción “iuris tantum” de que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (art. 38 de la Ley Hipotecaria). En el presente caso debe precisarse cuál es el contenido del derecho

real que el Registro publica y este, literalmente tomado de la inscripción respectiva, es el que sigue: “Para el caso de que el promotor decidiera construir, sobre todo o parte del resto de finca matriz, una zona ajardinada, piscina u otros servicios susceptibles de utilización común, se establece servidumbre en la que la parte de solar afectada por los mismos será predio sirviente y el presente edificio y cada de una de sus entidades predio dominante, consistente en el derecho por parte de los propietarios de entidades enclavadas en el último de participar en el uso y disfrute de las mismas, quedando facultado el promotor para establecer el correspondiente régimen interno que las regule, mientras el mismo no sea fijado por la comunidad de usuarios que se cree. Los gastos correspondientes a tales zonas de uso común serán satisfechos, por partes iguales, por todos los propietarios que participen de ellas. Los propietarios de entidades en planta sótano, que no lo sean de otras entidades del edificio, quedarán excluidos de la utilización de tales zonas comunes”. De este contenido registral cabe fundadamente extraer las siguientes conclusiones: 1.ª Se trata de un derecho real cuyo nacimiento queda sujeto a una condición suspensiva, la de que el promotor realice la construcción de otro edificio sobre la finca matriz, condición que ni se cumplió, ni se ha cumplido, ni se podrá cumplir, puesto que dicho promotor transmitió su participación indivisa en la finca, habiendo sido realizada la construcción por otra empresa que no asumió la obligación de su transmitente. Por ello dicho derecho real no podrá nunca llegar a existir a menos que, voluntariamente, lo consientan los propietarios de la comunidad del Edificio (...), tanto por vía de acción como por vía de omisión, en cuyo caso serán ellos los responsables de los perjuicios que les puedan ocasionar por la sobrecarga de uso de los elementos comunes a que se refiere el informe pericial que se acompaña. 2.ª Confirma lo anterior y resulta ciertamente relevante que en ninguno de los recursos presentados y en las resoluciones judiciales a que dieron lugar aquéllos se aluda a la existencia del derecho real de servidumbre, sino que siempre las referencias lo son a la mera inscripción registral del mismo. 3.ª En realidad, según resulta del fundamento de derecho tercero de la sentencia de 4 de diciembre de 2013, el derecho inscrito no parece ser sino el trasunto registral de la obligación asumida por la promotora Permacons, S.A., cuando procedió a la venta de los elementos independientes del Edificio (...), de construir una segunda fase que comportaría la construcción de las llamadas “zonas comunes”, obligación que resultó incumplida. 4.ª Se trataría de un posible derecho real que no grava individualmente a los elementos independientes en que se dividió horizontalmente el Edificio (...), sino a determinados elementos comunes del mismo, cuya constancia registral se encuentra en la finca 7.664. 5.ª Que no existiendo, ni pudiendo llegar a existir el derecho de servidumbre en la realidad, lo único que subsiste es la inscripción registral del mismo, inscripción que está llamada necesariamente a extinguirse una vez que el Ayuntamiento de Vila-seca cumpla el mandato contenido en el fallo de la sentencia, dados los términos imperativos en que está formulado el mismo. Cuarto. Por otro lado, dada la referencia que en el escrito se hace a la condición de terceros de buena fe de los propietarios del Edificio (...), con transcripción de parte de los fundamentos jurídicos de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso (transcripción errónea pues en esta nunca se habla del art. 34 de la Ley Hipotecaria sino del art. 38 de la misma, que tampoco se refiere a la figura del tercero), debe señalarse que la condición de tercero de un titular inscrito es algo que escapa a las facultades calificadores del registrador dada la limitación de los medios de que puede servirse, por lo que la determinación de si concurren o no los requisitos exigidos legalmente para gozar de la protección que las leyes le otorgan, es algo que corresponde en exclusiva a los Tribunales de Justicia. Es cierto que la sentencia de 4 de diciembre de 2013, a los efectos de rechazar la inscripción de la declaración de nulidad de las operaciones jurídicas complementarias, bajo el entendimiento de que dicha inscripción llevaría consigo la reinscripción de la servidumbre, manifiesta “obiter dicta” y no como “ratio decidendi”, la condición de terceros de buena fe de los propietarios del Edificio (...) con referencia errónea al art. 38 de la Ley Hipotecaria; pero también lo es que, aparte de que un procedimiento contencioso-administrativo entre comunidades de propietarios y el Ayuntamiento en el que no tienen intervención individual los propietarios afectados, no parece ser el más adecuado para acreditar la concurrencia de las exigencias establecidas legalmente para la existencia del tercero, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña rechaza expresamente que aquella sentencia pueda dilucidar cuestiones de derecho privado, dejando claro en su fundamentación jurídica que la inscripción del fallo de dicha sentencia trae consigo que la inscripción de la servidumbre recobre toda su eficacia. Por lo demás señalar que las referencias al art. 34 de la Ley Hipotecaria no parecen ser las más apropiadas al caso, sino que parece más correcto que, la protección al tercero, provenga de lo establecido en el art. 32 de la Ley Hipotecaria. Quinto. El alcance de las facultades calificadoras del registrador cuando la documentación cuya inscripción se pretende es de carácter judicial, presenta diferencias frente al régimen general del art. 18 de la Ley Hipotecaria. La materia la regula el art. 100 del Reglamento Hipotecario al disponer que “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”. El precepto reglamentario ha sido objeto de una reiterada interpretación y aplicación por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado a los efectos de determinar el alcance las facultades calificadoras teniendo declarado a este respecto la resolución de 8 de octubre de 2013 que “el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En efecto, como ha señalado la Resolución de 15 de junio de 2012, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial ‘los obstáculos que surjan del Registro’, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución”. En el presente caso debe señalarse que el objeto de contienda es una inscripción de servidumbre sobre

los elementos comunes de un edificio dividido horizontalmente que, de existir, aprovecharía a los titulares de los elementos privativos de otra división horizontal, supuestos éstos en los que la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2001, considera que es suficiente a los efectos indicados anteriormente con la intervención de la comunidad de propietarios, no siendo necesaria que la demanda se dirija individualmente contra cada uno de los miembros de la propiedad horizontal que pueda verse afectada por la sentencia que en definitiva llegue a dictarse. Desde otro punto de vista, y a la par que se limita el alcance de las facultades calificatorias del registrador cuando de documentos judiciales se trata, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado suaviza notablemente las exigencias del principio de rogación y así la resolución de 18 de enero de 2012 declara que “Planteada en los términos citados la cuestión suscitada en el presente expediente, para su resolución ha de recordarse que si bien, según ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, de conformidad con el principio de rogación, el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados... sin embargo tal criterio queda modalizado en el caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000 y 16 de enero de 2007). En este mismo sentido ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 20 de septiembre de 2005) que resulta indiferente que en la documentación judicial presentada al Registro se utilice una terminología que en términos estrictamente hipotecarios pueda ser confusa o carente de rigor y precisión siempre que quede claro cuál es el contenido de trascendencia real de la correspondiente resolución judicial, de forma que «la orden del juez ordenando la constancia registral de una determinada situación jurídico-real ha de entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena, siendo indiferente que se utilice una terminología, que en términos estrictamente hipotecarios pueda ser confusa”, a lo que debe añadirse conforme a la resolución de 8 de octubre de 2013 que “... las sentencias declarativas o constitutivas son directamente inscribibles en los libros del Registro... mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido así como la firmeza de la misma...” y que “... las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia...” En el presente caso, sin perjuicio de lo establecido en el art. 71 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, debe señalarse que es en la sentencia que resuelve un recurso de apelación interpuesto en ejecución de sentencia, por lo que no cabe ninguna otra posibilidad de actuación judicial posterior, donde se dispone la inscripción del fallo de la sentencia dictada en el procedimiento contencioso, a la par que se modifica en parte el contenido de la misma, por lo que era obligación del registrador, en su función constitucional de colaborar con las autoridades judiciales, extraer el resto de consecuencias registrales derivadas de la inscripción de dicho fallo y practicar todos los asientos pertinentes a fin de que el mandato derivado de las sentencias tuviese el adecuado reflejo registral. Sexto. Entrando ya en el examen de los pronunciamientos judiciales y de los asientos practicados a la vista de los mismos a fin de comprobar si existe o no el error alegado por la solicitante, manifiesta ésta en su escrito que la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia en el recurso de apelación presentado frente al auto recaído dictada en procedimiento de ejecución seguido ante el Juzgado de lo Contencioso se limitaba a ordenar “Que se inscriba el fallo de la reseñada sentencia en el Registro de la Propiedad en el que se inscribió el acuerdo de 7 de junio de 2004, de cancelación de cargas, declarado nulo por la sentencia” y que la inscripción de la carga de la servidumbre ha provocado una grave alteración del sentido de la sentencia. Con carácter previo debe señalarse que los asientos del Registro de la Propiedad, una vez practicados, no son documentos abstractos que limitan su eficacia a aparecer en el historial de la finca siendo objeto de publicidad registral, ni inocuos en el sentido de que no producen efectos en relación a los asientos preexistentes, como parece entender la solicitante. Cualquier asiento que se practica en el Registro de la Propiedad produce efectos en relación a las situaciones jurídicas que resultan de los asientos anteriores. Por eso, en este caso, la inscripción del fallo de la sentencia no podía limitarse a practicar un asiento que hiciese público ese fallo, sino que el alcance de dicho fallo tiene que producir, necesariamente, efectos en relación a los asientos anteriores. La solicitante parece dar a entender que lo que único que debería haber realizado el registrador era una simple inscripción haciendo constar el fallo de la sentencia, expresión ésta que no es sino trasunto literal de lo establecido en el art. 107.1 de la ley reguladora del procedimiento contencioso-administrativo, sin ninguna otra actuación registral en orden a los asientos preexistentes y esta conclusión, con pleno respeto a la opinión de la solicitante, no parece pueda ser sostenida jurídicamente. El Registrador, cuando una vez calificada la documentación judicial referida, practicó la inscripción 9.ª de la finca 7.664 procedió a extraer las consecuencias registrales derivadas de la inscripción de dicho fallo y, en su consecuencia, cancelar la inscripción 3.ª causada por las operaciones jurídicas complementarias declaradas nulas por la sentencia y como efecto de esta cancelación y la retroacción de las actuaciones al momento de la incoación del expediente de operaciones jurídicas complementarias, conforme resulta de la interpretación de los diversos fallos judiciales a la vista de la fundamentación jurídica de los mismos, a revitalizar la inscripción 2.ª a la que se habían trasladado las cargas que afectaban a las fincas de procedencia. ¿Cuál era el contenido de dicho fallo que, según la opinión de la alegante, era lo único que debería haberse consignado registralmente? Del conjunto de la documentación que se tuvo a la vista al calificar e inscribir presenta un triple contenido: 1.º La nulidad del acuerdo por el que se aprobaron las operaciones jurídicas complementarias por las que se cancelaron las cargas registrales que existían sobre la finca 7664 por falta de motivación. 2.º La retroacción de las actuaciones al momento de la incoación del expediente de operaciones jurídicas complementarias. 3.º El mandato al Ayuntamiento de Vila-seca para que especifique las razones o motivos de la incompatibilidad de la servidumbre establecida sobre la finca registral 7664 con el planeamiento y la reparcelación, dando oportuna audiencia a los interesados y fijando una indemnización por la cancelación de dicha cargas a favor de los titulares del predio dominante (finca registral 46.293); indemnización ésta que modifica el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el sentido de que “no puede extenderse a la cancelación de la servidumbre más allá de la efectiva inscripción del fallo de la sentencia en el Registro de la Propiedad, momento en el cual, por la anulación de la cancelación, la servidumbre recobrará toda su eficacia” (fundamento de derecho séptimo), por lo que ordena en el fallo “que se fije a favor de la apelante una indemnización por los daños y perjuicios causados como consecuencia de la cancelación del acuerdo declarado nulo de 7 de junio de 2004 de la servidumbre constituida a favor de su finca, entre la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad de su cancelación y la fecha en la que se inscriba con plenos efectos el fallo de la sentencia que declaró la nulidad de ese acuerdo”. Por otro lado, debe señalarse que no todo el contenido de los fallos judiciales puede acceder al Registro de la Propiedad, sino sólo aquello que tiene trascendencia real por implicar la constitución, reconocimiento, transmisión, modificación o extinción de derechos reales (art. 2 de la Ley Hipotecaria) y en el fallo de la sentencia lo único que tiene trascendencia real, a juicio del registrador que suscribe,

es la declaración de nulidad del acuerdo por el que se aprobaron las operaciones jurídicas complementarias y en cuya virtud se canceló la inscripción de las servidumbres que gravaban a la finca 7664. En cuanto a las consecuencias registrales que, en orden a inscripciones preexistentes, tiene la inscripción de dicho fallo se hace necesario distinguir entre: 1.º La declaración de nulidad de las operaciones jurídicas complementarias y la retroacción de las actuaciones al momento de la incoación del expediente de operaciones jurídicas complementarias trae como consecuencia directa y necesaria la cancelación de la inscripción 3.ª causada por aquéllas. Así, establece el art. 97.3 de la Ley Hipotecaria que procede la cancelación total de las inscripciones “cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho”. Se trata de una consecuencia que, al igual que la revitalización de la inscripción de la servidumbre, no aparece expresamente recogida en el fallo de la sentencia, pero se infiere de manera directa e indubitada de los diversos fallos judiciales, así como de lo dispuesto en la ley. En este sentido el art. 173 del Reglamento Hipotecario dispone que “Para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción”. Es decir, no exige para la cancelación de una inscripción causada por un título que ha sido declarado judicialmente nulo de pleno derecho que la sentencia disponga expresamente la cancelación de la inscripción afectada, sino que basta con que en el título se declare la nulidad del título inscrito para que se verifique la cancelación. Otra solución llevaría a la anomalía jurídica de que el Registro podría publicar, con los efectos asociados a la publicidad registral, de un lado la existencia de un asiento en el que el título del que deriva ha sido declarado nulo, y de otro, en un asiento posterior, la propia declaración de nulidad del anterior título inscrito. La propia solicitante no plantea problema alguno en cuanto a esta cancelación a pesar de que, como se ha indicado, tampoco aparece explícitamente recogida en los diferentes fallos judiciales. 2.º La revitalización de la inscripción 2.ª relativa a las servidumbres expuestas como consecuencia de la declaración de nulidad del título que dio lugar a la cancelación de las mismas por la inscripción 3.ª Se trata de una cuestión cuyo análisis aparece ciertamente como más complicado y para cuya solución resulta especialmente relevante la fundamentación jurídica de las dos sentencias dictadas. No debe caber duda alguna que la finalidad del procedimiento contencioso era la reinscripción sobre la finca 7.664 de las servidumbres inscritas a favor de la finca 46.293. Así en el suplico de la demanda inicial se hacía constar que “... con el fin de que la finca registral 46.293, como predio dominante, pueda recuperar las servidumbres que a su favor se le han cancelado en el predio sirviente...”, en el fundamento jurídico segundo de la sentencia de 4 de diciembre de 2013 último párrafo se significaba en el inciso final de su último párrafo que “Es sobre esta finca sobre la que se produce la cancelación de la servidumbre de uso de zonas comunes por las operaciones jurídicas complementarias en el año 2004 y que reclama la recurrente que vuelva a constar registralmente” y en el suplico 3.º de la demanda de ejecución de sentencia se solicitaba “Que sin perjuicio de cuanto antecede se libre mandamiento al Registro de la Propiedad de Vila-seca en que haciendo constar la nulidad del acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004 en el marco del expediente de operaciones jurídicas complementarias n.º 450/2004 por el que se canceló las cargas registrales que sobre la parcela resultante n.º 7 (actual finca registral n.º 7664) existían previamente al expediente de reparcelación n.º 301/2002 de la UA PI-2 de Vila-seca, se revitalicen aquellas cargas en favor de la registral n.º 46.293 hasta tanto no se tome otro acuerdo que las cancele”, expresiones éstas que se reiteraban en la sentencia de 20 de julio de 2016. La posibilidad de que el recurso contencioso-administrativo pueda extenderse a estos extremos resulta de lo establecido en el art. 31.2 de la ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativo. La solicitud de la declaración de nulidad del acuerdo por el que se aprobaron las operaciones jurídicas complementarias no era sino el medio necesario para llegar a la reinscripción de las servidumbres, conforme se infiere necesariamente de toda la documentación judicial aportada. No obstante, y en esto hay que convenir con la solicitante, ninguno de los fallos de las dos sentencias dispone expresamente la reinscripción de la servidumbre, al igual que tampoco dispone expresamente que se cancele la inscripción causada por las operaciones jurídicas complementarias declaradas nulas por la sentencia y ésta, como se justificó, es una consecuencia necesaria de la inscripción del fallo. Sin embargo, de la fundamentación jurídica de ambas sentencias se infiere de manera directa que la inscripción del fallo declarando la nulidad de las operaciones jurídicas complementarias, conlleva necesariamente la reinscripción de la servidumbre. En este sentido, la sentencia de 4 de diciembre de 2013 al declarar la nulidad de las operaciones jurídicas complementarias, declaración de nulidad que obviamente debería tener acceso al Registro conforme a lo establecido en el art. 107.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, rechaza la inscripción de dicha nulidad porque la misma llevaría necesariamente la reinscripción de las servidumbres, entendiéndose que esa reinscripción no es viable dada la condición de buena fe de los propietarios del Edificio (...) (condición que funda erróneamente en el art. 38 de la Ley Hipotecaria), de ahí que ordene fijar una indemnización a favor del recurrente por la cancelación de la servidumbre. Partiendo de una perspectiva distinta, la sentencia de 20 de julio de 2016 llega a la misma conclusión, esto es que la inscripción de la declaración de nulidad de las operaciones jurídicas complementarias lleva consigo la reinscripción de las servidumbres, así: 1.º Cuestiona que la sentencia de 4 de diciembre 2013 pueda contemplar “... cuestiones de derecho privado relativas a la servidumbre en cuestión, cuyo conocimiento corresponderá, en su caso, a los órganos jurisdiccionales del orden civil...”, (fundamento jurídico 7 último párrafo), lo que no se puede interpretar sino en el sentido de que la posible cualidad de terceros de los propietarios del Edificio (...) no es algo que deba impedir la inscripción de la nulidad de las operaciones jurídicas complementarias en el procedimiento contencioso-administrativo. 2.º Establece, por tanto, la necesaria inscripción del fallo de la sentencia. 3.º Modifica la sentencia del Juzgado de lo Contencioso en cuanto a la indemnización en favor de la recurrente, que no debe ser por la cancelación de la servidumbre, sino matizando que dicha indemnización “... obviamente, no puede extenderse a la cancelación de la servidumbre más allá de la efectiva inscripción del fallo de la sentencia en el Registro de la Propiedad, momento en el cual, por la anulación de la cancelación, la servidumbre recobrará toda su eficacia” (fundamento de derecho octavo párrafo primero). Es decir, establece de manera explícita no sólo que la declaración de nulidad de las operaciones jurídicas complementarias debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, sino que la inscripción del fallo de la sentencia lleva consigo la reinscripción de la servidumbre, de ahí que limite el importe de la indemnización a los daños y perjuicios causados, debiéndose fijar no por la cancelación definitiva de la servidumbre, sino por el tiempo transcurrido desde que se canceló la servidumbre hasta que se inscriba el fallo de la sentencia, en cuyo momento la inscripción registral de la servidumbre recobrará toda su eficacia. Por otro lado, el fallo de la sentencia de 4 de diciembre de 2013 lleva a la misma conclusión por cuanto la retroacción de las actuaciones al momento de la iniciación del expediente de operaciones jurídicas complementarias implica la reinscripción de la servidumbre puesto que en el momento al que se retrotraen las actuaciones dicha inscripción se encontraba vigente, imponiéndose un mandato terminante a la Administración actuante cuyo cumplimiento

determinará la definitiva cancelación de la inscripción de la servidumbre, dado que ninguna otra resolución puede adoptar el Ayuntamiento a la vista de los términos concluyentes en que el fallo judicial está formulado. Por tanto, no se aprecia la existencia de ningún error de concepto en los asientos practicados que pueda ser rectificado por las vías previstas en la legislación hipotecaria, salvo en su caso, el que pudiera estar motivado "... por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo...", cuya rectificación requiere necesariamente la correspondiente resolución judicial (art. 219 de la Ley Hipotecaria). En definitiva, no nos encontramos ante la existencia de error de concepto alguno, sino ante la práctica, a la vista de la documentación presentada y previa su calificación, de una serie de asientos que, conforme a lo establecido en el art. 1 de la Ley Hipotecaria, "... están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en los términos establecidos en esta Ley" y cuya rectificación requiere el consentimiento de todas las personas a las que dicho asiento concede algún derecho o, en su defecto, resolución judicial firme en procedimiento en que sean parte todos aquéllos a quienes el asiento conceda algún derecho (art. 40, letra d) de la Ley Hipotecaria). La inexistencia de error de concepto en la inscripción principal implica la imposibilidad de cancelar separadamente las notas de referencia practicadas en los folios abiertos a los elementos independientes. A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho el registrador que suscribe resuelve denegar la rectificación del error de concepto solicitada. Frente a la presente calificación caben las siguientes actuaciones, por su parte: (...) Vila-seca, a 27 de marzo de 2018. El registrador (firma ilegible), Fdo. Juan Pablo de la Cruz Martín.» III Contra la anterior nota de calificación, doña D. A. T., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vila-seca, interpuso recurso el día 8 de mayo de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente: «Hechos y fundamentos: Primero. Que mediante Sentencia del Juzgado Contencioso-Administrativo núm. 2 de Tarragona, de fecha 4 de diciembre de 2013, se estima el "recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios (...) Vilaseca contra la desestimación presunta de la petición efectuada ante el Ayuntamiento de Vila-seca de fecha 19 de abril de 2012 de revisión de oficio del acuerdo de la Lmita de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004 que en el marco del expediente de operaciones jurídicas complementarias número 450/2004 procedió a cancelar las cargas registrales que sobre la parcela resultante número 7 (actual finca registral número 7664) existían previamente al expediente de reparcelación de la UA PI-2 de Vila-seca expediente 301/2002), declarando la nulidad de dicho acuerdo por falta de motivación y retro trayendo las actuaciones al momento de la incoación del expediente número 450/2004 para que el Ayuntamiento especifique las razones o motivos de la incompatibilidad de la servidumbre establecida sobre la finca registral 7664 (parcela resultante núm. 7 de la reparcelación) con el planteamiento y la reparcelación, dando oportuna audiencia a los interesados u fijando una indemnización por la cancelación de dicha carga a favor de los titulares del predio dominante finca registral número 46.293)". Por tanto, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 2 de Tarragona, falla a favor de la C.P (...), declarando nulo el acuerdo municipal y obligando al Ayuntamiento de Vila-Seca a que retrotraiga el expediente administrativo, dando audiencia a los interesados e indemnizando por la cancelación de dicha carga a los titulares del predio dominante, es decir, a la C.P de (...), ya que, como establece en el último párrafo del Fundamento de Derecho Cuarto de la mencionada Sentencia "procederá a retrotraer las actuaciones al momento anterior a la incoación del expediente de operaciones jurídicas complementarias para que, de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido, se proceda en su caso a motivar la cancelación de la carga registral a favor de un tercero ajeno a la reparcelación. Lo que también es claro es que precisamente por la condición de 3.º de buena de los codemandados (que adquirieron la finca en el año 2008 una vez cancelada la servidumbre) y en aplicación del art. 34 LH no será viable en estos momentos la reinscripción de dicha carga, por lo que de conformidad con el art. 123.1 RGU del Ayuntamiento deberá explicar no sólo las razones de la incompatibilidad sino también fijar una indemnización a favor del recurrente por la cancelación de la carga registral con cargo a la reparcelación operada en el año 2002". Aportamos como Documento núm. 1, Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, de fecha 4 de diciembre de 2013. Segundo. Que ante la inactividad del Ayuntamiento de Vila-Seca, los demandantes, la C.P (...) y D. F. E. S., promovieron expediente de Ejecución de Sentencia núm. 17/2014, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona [sic], que mediante Auto n.º 6/2015 fallo "No ha lugar a despachar la ejecución forzosa de la sentencia dictada por este Juzgado en fecha 4 de diciembre de 2013 en la medida en que la misma consta ya debidamente ejecutada". La C.P (...) y D. F. E.S., interpusieron recurso de apelación frente a este Auto n.º 6/2015, ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Rollo de Apelación de Auto n.º 315/2015, que dictó Sentencia n.º 627 el 20 de julio de 2016, que falló "Estimar las peticiones de ejecución de la sentencia dictada por el juzgado Contencioso-administrativo núm. 2 de Tarragona, en autor [sic] 578/2012 de 4 de diciembre de 2013, y en consecuencia: Que se inscriba el fallo de la reseñada sentencia en el Registro de la Propiedad en el que se inscribió el acuerdo de 7 de junio de 2004, de cancelación de cargas, declarado nulo por la sentencia." Por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en la Sentencia n.º 627 de Rollo de Apelación de Auto n.º 315/2015 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, se debería haber escrito el fallo de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, de fecha 4 de diciembre de 2013, en el Registro de la Propiedad de Vilaseca. (...) Tercero. A mediados del mes de julio de 2018, el registrador del Registro de la Propiedad de Vila-seca procedió a inscribir, apareciendo en la información registral de cada una de las fincas de la C.P del Edificio (...), en el apartado cuarto relativo a las cargas "Servidumbre gravada por procedencia con las Servidumbres que constan en la inscripción 2.ª de la finca matriz, registral número 7.664" (...). Cuarto. Que, ante el perjuicio causado a la C.P del Edificio (...) por la inscripción de la carga de la servidumbre realizada por el Registro de la Propiedad de Vila-seca, se encargó la realización de un Informe de valoración sobre servidumbre de paso de calle (...) Vila-Seca, realizado por el Arquitecto D. R. G. M., sobre el valor del conjunto de las viviendas con la existencia de las servidumbres, teniendo en cuenta la minusvalía que se produce al sobrecargar de usuarios las zonas comunes (se pasa de 69 viviendas a 149), y como consecuencia quedar infradotadas para el nuevo número de usuarios, en el que concluye que la minusvaloración sufrida por la inscripción de la servidumbre en el Edificio (...) como predio sirviente asciende a la cantidad de 365.055,44 €. Tal y como dice el Registrador en el apartado tercero de su contestación a la solicitud de rectificación de la inscripción por error de concepto "nuestro ordenamiento establece la presunción iuris tantum de que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo", por tanto, aunque estemos ante un derecho real inscrito en el Registro que no existe en la realidad, este hecho constituye una minusvaloración de la propiedad, al suponer una carga real para un futuro comprador (...) Quinto. Que mediante Junta General Extraordinaria de fecha 10 de noviembre de 2018, se acordó encargar al despacho (...), D. A. A. C. y Doña D. A. T., que llevaran a cabo las acciones pertinentes por la inscripción de la servidumbre en sus fincas, entre ellas la reclamación ante el Registro de la Propiedad de Vila-Seca y ante la Dirección General de los Registradores y

del Notariado (...) Sexto. Que, el 7 de marzo de 2019, se presentó ante el Registro de Propiedad de Vila-Seca, solicitud de rectificación de la carga inscrita en la finca registral núm. 7.664 de la C.P del Edificio (...) de Vila-Seca, en base a la existencia de un error de concepto. Con fecha 9 de abril de 2019, nos notificaron la contestación del Registro de la Propiedad de Vila-Seca, por la que procede a acordar “la inexistencia de error de concepto en la inscripción principal, lo que implica la imposibilidad de cancelar separadamente las notas de referencia practicadas en los folios abiertos a los elementos independientes”. Que no estando conformes con la resolución del Registro de la Propiedad de Vila-Seca, por la que procede a declarar la inexistencia de error de concepto en la inscripción principal, venimos a realizar las siguientes Alegaciones: Única. Reiteramos que nos encontramos ante un error de concepto, recogido en el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, puesto que la inscripción de la carga en el título, ha supuesto una variación de su verdadero sentido. La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto, que son los siguientes: – El acuerdo unánime de los interesados y el registrador o, en su defecto, resolución judicial. – La rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados, o siempre que el hecho que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en sus resoluciones de fecha 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio y 10 de noviembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 12 de marzo de 2012, y 13 de febrero de 2017, establece “la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren u acrediten el error padecido”. En nuestro caso, solicitamos la rectificación de la inscripción de la carga en el título, en base a las resoluciones judiciales aportadas: – Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, de fecha 4 de diciembre de 2013, por el que se declara nulo el acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004, y acuerda retrotraer el expediente administrativo e indemnizar a los titulares del predio dominante. En esta Sentencia, no se acuerda reinscribir las cargas registrales sino todo lo contrario, en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Sentencia, se dice expresamente que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria hace inviable la reinscripción de la carga porque afectaría a la condición de terceros de buena fe de los codemandados (C.P del edificio [...]). – Sentencia n.º 627 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso-Administrativo. Rollo de Apelación de Auto n.º 315/2015, de 20 de julio de 2016, que dictó “Que se inscriba el fallo de la reseñada sentencia en el Registro de la Propiedad en el que se inscribió el acuerdo de 7 de junio de 2004, de cancelación de cargas, declarado nulo por la sentencia”. La Sentencia es muy clara al respecto, pide exactamente que se inscriba el fallo de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, de fecha 4 de diciembre de 2013, no dice que se inscriba la carga de la servidumbre, hecho que iría frontalmente en contra de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. El Registrador, en su escrito de contestación, conviene que “ninguno de los fallos de las dos sentencias dispone expresamente la reinscripción de la servidumbre”. En este sentido, el Tribunal Supremo en Sentencia de 28 de febrero de 1999, señala que: “A sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (...) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad jurisdiccional. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada”. Es por todo ello que consideramos que ha habido un error de concepto, al haber procedido el registrador a inscribir la carga de la servidumbre, en vez de inscribir el fallo de la mencionada Sentencia, este hecho ha provocado una grave alteración del sentido de la sentencia, y le ha causado a los titulares de la finca del Edificio (...), una minusvaloración que asciende a la cantidad de 365.055,44 € sobre el precio de la finca, según el informe realizado por el arquitecto D. R. G. M., y dicho cálculo se basa en que la servidumbre establecida por su inscripción en el registro, entre la finca “(...)” como predio dominante, sobre la finca “(...)” como predio sirviente, supone una sobrecarga de usuarios sobre las zonas comunes tal que puede impedir el uso y disfrute pleno.» IV El registrador de la propiedad describió informe el día 14 de mayo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 329 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril y 2 de junio de 2016, 22 de febrero, 18 de julio y 21 de septiembre de 2017 y 23 de enero de 2018. 1. Son hechos relevantes en el presente recurso los siguientes: – Con fecha 19 de enero de 2018 se dictó mandamiento por el letrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, dirigido al registrador, en el que se dispone se dé cumplimiento al fallo de la sentencia dictada en ejecución de sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña referida y en su virtud se inscriba el fallo de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona de fecha 4 de diciembre de 2013. – Dicho el fallo de la sentencia 4 de diciembre de 2013, hoy firme, establece: «Debo estimar y estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios (...) contra la desestimación presunta de la petición efectuada ante el Ayuntamiento de Vila-seca de fecha 19 de abril de 2012 de revisión de oficio del acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004 que en el marco del expediente de operaciones jurídicas complementarias número 450/2004 procedió a cancelar las cargas registrales que sobre la parcela resultante número 7 (actual finca registral 7664) existían previamente al expediente de reparcelación de la UA PI-2 de Vila-seca (expediente 301/2002), declarando la nulidad de dicho acuerdo por falta de motivación y retrotrayendo las actuaciones al momento de la incoación del expediente número 450/2004 para que el Ayuntamiento especifique las razones o motivos de la incompatibilidad de la servidumbre establecida sobre la finca registral 7664 (parcela resultante núm. 7 de la reparcelación) con el planeamiento y la reparcelación, dando la oportuna audiencia a los interesados y fijando una indemnización por la cancelación de dicha carga a favor de los titulares del predio dominante (finca registral número 46.293)». El registrador considera que la inscripción se practicó correctamente y que no es procedente la rectificación por error de concepto. 2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos

aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. 3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro. A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial. En particular, el artículo 218 de la Ley Hipotecaria dispone que «el Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera. La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario». 4. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que «a «sensu contrario» si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (...) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). 5. En el presente supuesto, se justifica la procedencia de la rectificación, según la recurrente, en la forma errónea de practicar la inscripción que ordena el fallo de la sentencia al considerar que no procedía la reinscripción de las cargas de las servidumbres por no establecerlo el mandamiento judicial. Como se ha dicho, los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene, por lo que interpretado a «sensu contrario», si el error resulta claramente de la inscripción o de otros asientos registrales referidos a ella sería posible la rectificación por el registrador como señaló la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999. Sin embargo, en el presente supuesto el error no resulta claramente de la inscripción, dado que el registrador, una vez calificada la documentación judicial referida, practicó la inscripción 9.<sup>a</sup> de la finca 7.664 procedió a extraer las consecuencias registrales derivadas de la inscripción de dicho fallo y, en su consecuencia, cancelar la inscripción 3.<sup>a</sup> causada por las operaciones jurídicas complementarias declaradas nulas por la sentencia y como efecto de esta cancelación y la retroacción de las actuaciones al momento de la incoación del expediente de operaciones jurídicas complementarias, conforme resulta de la interpretación de los diversos fallos judiciales a la vista de la fundamentación jurídica de los mismos, a revitalizar la inscripción 2.<sup>a</sup> a la que se habían trasladado las cargas que afectaban a las fincas de procedencia En definitiva, no corresponde a esta Dirección General pronunciarse sobre si el asiento fue o no correctamente practicado, debiendo debatirse la procedencia de la rectificación, a falta de la conformidad del registrador para ello, en el juicio ordinario correspondiente, tal y como prescribe el artículo 218 de la Ley Hipotecaria antes transcrito. 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, 22 de julio de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11752.pdf>

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

- R. 19-7-2019.- R.M. Asturias Nº I.- **ESTATUTOS. CONVOCATORIA DE JUNTA. FORMA.** Para enjuiciar la admisibilidad o el rechazo de los procedimientos estatutarios de convocatoria debe apreciarse si cumplen o no las garantías del derecho de información del socio. Así, se admite el correo certificado con acuse de recibo; procedimientos telemáticos, mediante el uso de firma electrónica; correo electrónico a la dirección que conste en el libro de socios con previsión de un procedimiento que permita el acuse de recibo (como solicitud de confirmación de lectura u otro que permita obtener prueba de la remisión y recepción). En el caso debatido se considera admisible la convocatoria por medio de cualquier procedimiento de comunicación, individual y escrita, por medios electrónicos que asegure la recepción del anuncio por todos los socios en la dirección de correo electrónico facilitada por cada socio y que conste asimismo en el Libro Registro de Socios, con confirmación de lectura, y con previsión de que la negativa de confirmación a la petición de lectura del envío producirá los efectos de la misma siempre que no hubiera sido devuelto por el sistema. Se entiende que, acreditada en la forma pactada la remisión y recepción de la comunicación telemática, prevalece tal procedimiento sobre la actitud obstruccionista del socio que se niegue a dicha confirmación de lectura, de suerte que en tal caso incumbirá a dicho socio la prueba de la eventual falta de convocatoria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/07/pdfs/BOE-A-2019-11616.pdf>

- R. 22-7-2019.- R.M. Alicante Nº I.- **CIERRE REGISTRAL. BAJA EN EL INDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS.** De conformidad con reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones antes reseñadas), y a la luz de los artículos 282 de la Ley de Sociedades de Capital y 378 del Reglamento del Registro Mercantil, el incumplimiento de la obligación del depósito de las cuentas anuales lleva aparejada la sanción del cierre registral, de modo que ningún acuerdo o documento de la sociedad podrá ser inscrito en tanto persista el incumplimiento, salvo las excepciones legalmente establecidas, entre las que no se halla ni el nombramiento del nuevo administrador, ni una modificación de estatutos. En cuanto a la situación de baja en el Índice de Hacienda, la regulación actual se contiene en el art 119.2 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades con un contenido idéntico al de su precedente y se completa con el art. 96 RRM. Vigente la nota marginal de cierre por baja provisional en el Índice de Entidades, no se puede practicar ningún asiento en la hoja abierta a la sociedad afectada, salvo los asientos ordenados por la autoridad judicial y la certificación de alta en dicho Índice. Por tanto, este cierre impide la inscripción tanto del nombramiento del nuevo administrador como la del cese del anterior. Las consecuencias de este cierre difieren de las que se producen en el caso de cierre por falta de depósito de cuentas (arts. 282 LSC y 378 RRM) en el que se admite como excepción también la inscripción del cese o dimisión de administradores, aunque no el nombramiento de los que hayan de sustituirlos. Y ello es así porque el cierre en el primer caso está motivado por un incumplimiento de obligaciones fiscales del que puede responder el administrador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11748.pdf>

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

- R. 10-7-2019.- R.M. Alicante Nº II.- **SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN; NO ES TRASCENDENTE QUE LAS APORTACIONES DE SOCIOS APAREZCAN EN EL BALANCE CON SIGNO NEGATIVO.** «Según la calificación impugnada, el registrador suspende la inscripción de la escritura de disolución y liquidación de la sociedad porque en el balance figura la cuenta '118: Aportaciones de socios' con signo negativo, y dicha cuenta sólo puede ser positiva o con importe '0'. La Dirección estima el recurso y revoca la calificación, porque «la información sobre las aportaciones del socio único resulta superflua a los efectos de la concreta liquidación societaria»; lo determinante es que el liquidador manifiesta que no hay activo ni pasivo exigible; y a efectos registrales debe admitirse esa manifestación, confirmada con el contenido del balance aprobado. La Dirección señala la diferencia con el caso de la R. 14.11.2018, en el que era la cifra del capital la que figuraba en el balance con signo negativo. Y, en cuanto a la aceptación de la manifestación del liquidador, cita en el mismo sentido las R. 06.11.2017 y R. 19.12.2018. R. 10.07.2019 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 02.08.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11356.pdf>

- R. 15-7-2019.- R.M. Santa Cruz de Tenerife Nº II.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR MERCANTIL DEBE CONSIDERAR LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS Y LOS RELACIONADOS CON ELLOS. SOCIEDAD LIMITADA: UNIPERSONALIDAD: LA INVALIDEZ DE LAS ESCRITURAS DE ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES DEBE PLANTEARSE JUDICIALMENTE.** Se trata de una declaración de unipersonalidad de la sociedad hecha por el administrador único entrante y basada en la escritura de constitución y en posterior compraventa de participaciones. La registradora deniega la inscripción porque, según escritura presentada posteriormente, la compraventa de participaciones se resolvió por estar sujeta a condición suspensiva y haberse incumplido la condición. El recurrente cuestiona la exactitud y validez de la condición suspensiva y de la escritura de resolución. La Dirección, por una parte, reitera que, aunque el registrador mercantil está sujeto al principio de prioridad y al orden en el despacho y consideración de los títulos presentados (arts. 18.2 C. de c. y 6 y 10 RRM), «deberá tener en cuenta en su calificación no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque fuesen presentados después, con el objeto de que, al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, pueda lograrse un mayor acierto en la calificación, así como evitar inscripciones inútiles e ineficaces (vid., entre otras, R. 05.06.2012, R. 31.01.2014, R. 02.08.2014, R. 24.07.2015 y R. 16.03.2016)». Por otra, señala que,

conforme al art. 143 RN, los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública notarial sólo podrán ser negados o desvirtuados por los jueces y tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias; por ello, las alegaciones del recurrente sobre la existencia de un presunto fraude [...] no pueden ser valoradas por la registradora sino por los tribunales competentes». R. 15.07.2019 (Antonio Colmeiro, S.L., contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 02.08.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11367.pdf>

- R. 19-7-2019.- R.M. Asturias N° I.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: CONVOCATORIA ELECTRÓNICA, CONFIRMACIÓN DE LECTURA Y NEGATIVA DE CONFIRMACIÓN.** Se trata de una cláusula estatutaria que establece la convocatoria de la junta general por medios electrónicos con confirmación de lectura, y entendiéndose como tal «la negativa de confirmación a la petición de lectura del envío del correo». La registradora entiende que «no puede admitirse el sistema de convocatoria de junta por correo electrónico sin exigir la confirmación de lectura establecido en dicha disposición de los estatutos» (art. 173 LSC, que permite, como alternativa al sistema legal de publicación en la web social o el «BORME», la previsión estatutaria de *cualquier procedimiento de comunicación individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios...*). La Dirección considera admisible la cláusula debatida, toda vez que, «interpretada esta disposición en el sentido más adecuado para que produzca efecto (art. 1284 C.c.), únicamente puede entenderse como una vía para que, acreditada en la forma pactada la remisión y recepción de la comunicación telemática, prevalezca tal procedimiento sobre la actitud obstruccionista del socio que se niegue a dicha confirmación de lectura, de suerte que en tal caso incumbirá a dicho socio la prueba de la eventual falta de convocatoria». La transcripción por la Dirección de la cláusula debatida era: Las juntas generales deberán ser convocadas «(...) por medio de cualquier procedimiento de comunicación, individual y escrita, incluyendo medios electrónicos, realizada tanto por el servicio postal universal como por un operador distinto, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios en el domicilio designado al efecto o que conste en la documentación de la sociedad (considerándose como tal el que figure en el libro registro de socios, y a falta de él, el domicilio que conste en el documento o título de adquisición de la condición de socio) o en la dirección de correo electrónico facilitada por cada socio y que conste asimismo en el libro registro de socios (con confirmación de lectura, teniendo en cuenta que la negativa de confirmación a la petición de lectura del envío del correo de convocatoria producirá los efectos de la misma siempre que no hubiera sido devuelto por el sistema)...». La Dirección hace además algunas citas interesantes: -R. 16.04.2005 y R. 02.08.2012, sobre el envío por correo certificado con aviso de recibo, que cumple las exigencias legales; además, según S. 03.04.2011, acreditada la remisión y recepción de la comunicación postal, incumbiría al socio la prueba de la falta de convocatoria, por lo que no cabe exigencia adicional sobre la acreditación fehaciente del contenido de ésta. -El art. 5 de los estatutos-tipo aprobados por la O.JUS/3185/09.12.2010 previene que «(...) la convocatoria se comunicará a los socios a través de procedimientos telemáticos, mediante el uso de firma electrónica (...); fórmula confirmada en la R. 23.03.2011. -R. 28.10.2014 que, aunque entendió que la convocatoria («mediante correo electrónico dirigido a la dirección electrónica que conste igualmente en el libro registro de socios»), no debía aceptarse porque «implicaría entender que el envío de un correo electrónico, por sí solo, supone su recepción por el destinatario, sin exigir prueba alguna de la efectiva recepción», añadió sin embargo que «sería admisible una vez complementado con algún procedimiento que permita el acuse de recibo del envío (como, por ejemplo, serían la solicitud de confirmación de lectura, o determinados medios que permitan obtener prueba de la remisión y recepción de la comunicación mediante el uso de firma electrónica, etc.)». R. 19.07.2019 (Notario José-Clemente Vázquez López contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 07.08.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/07/pdfs/BOE-A-2019-11616.pdf>

- R. 22-7-2019.- R.M. Alicante N° I.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 18.03.2014, R. 28.03.2016 y R. 20.02.201) (arts. 282 LSC, 378 y disp. trans, 5 RRM, arts. 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM). Sobre este cierre y sus excepciones, ver R. 27.03.2017 y su comentario. R. 22.07.2019 (Particular contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 09.08.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11748.pdf>

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

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

- R. 25-7-2019.- R.P. Granollers N° 3.- **DERECHO REGISTRAL. CONDICIÓN RESOLUTORIA. COMPETENCIA DE LA DGCAT.** En materia procedimental, la Dirección General reitera sus pronunciamientos anteriores en relación a su ámbito competencial<sup>[1]</sup>. Al respecto, se ha de recordar que la Sentencia de Tribunal Constitucional 4/2014, de 16 de enero (fundamento de Derecho tercero) declaró inconstitucionales los *incisos y al menos uno se basa en normas del Derecho catalán o en su infracción* e *«incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán»* del artículo 3.4 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, en cuanto atribuye a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat la competencia para resolver los recursos cuando las cuestiones registrales planteadas exceden del marco estricto del Derecho civil catalán. Pues bien, en este caso la Dirección General de Derecho considera que solo se declaró la inconstitucionalidad en relación a los recursos interpuestos por varios interesados que fueran mixtos, pero no en lo atinente a los recursos mixtos interpuestos por un solo interesado, ya que en relación al artículo 1 no se admitió por el Tribunal Constitucional el recurso de inconstitucionalidad. Este caso reviste especial complejidad por cuanto que de los inmuebles enajenados (doscientos cincuenta y dos), seis estaban ubicados fuera de Cataluña. En la regulación de otras materias también se plantea este mismo problema. Así, por lo que respecta al Código de Consumo (Ley 22/2010, de 20 de julio), de en aquellos supuestos de constitución de una única hipoteca que recaiga sobre bienes ubicados dentro y fuera de Cataluña, para los que el régimen será distinto como se irá viendo, lo cual puede ocasionar obstáculos en el tráfico jurídico. En efecto, la existencia de fincas radicantes en Distritos hipotecarios fuera de territorio catalán obligaría a que la calificación registral de las hipotecas concertadas por los consumidores sea distinta, sin que exista ningún criterio

accesorio para solventar esta necesidad de pactar regímenes jurídicos diferentes, ni por la cuantía de la hipoteca, ni por ubicación del mayor número de fincas hipotecadas, ni por la residencia del hipotecante. Pero a este respecto, la Resolución de 14 de julio de 2017 (fundamentos de Derecho tercero y cuarto) con cita de las Resoluciones de 25 de septiembre de 2015; once Resoluciones posteriores de fechas 9 (dos), 10 (dos) y 21 de octubre, 10 (dos) y 17 de noviembre y 21 de diciembre de 2015 y 4 de enero y 9 de marzo de 2016 fundamenta su competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos pues en los supuestos debatidos la materia discutida no versaba sobre Derecho especial catalán, sino sobre la determinación de las consecuencias civiles o contractuales de la aplicación de la normativa sobre protección de los consumidores y de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo o crédito hipotecario, la calificación registral de tales cláusulas y la regulación de los efectos que la aplicación de tal normativa y la apreciación registral de las mismas tiene sobre su inscripción, lo que es ajeno al Derecho catalán ya que está regulada por disposiciones de ámbito estatal. En el caso de la Resolución objeto de comentario, la aplicación de los artículos 10 y 16 del Código Civil no altera, según la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, su competencia para la resolución del recurso, al ser la cuestión de fondo debatida materia propia de Derecho civil catalán. Por lo que respecta a la lengua en la que se han de redactar las notas, el fundamento de Derecho 1.3 de la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 18 de abril de 2006 señala que esa exigencia deriva del artículo 17 de la Ley de política lingüística, en especial en los puntos 2, 3 y 4, *a pesar de que ninguno haga una referencia específica a las notas de calificación*, pues, añade, *si se deben hacer los asientos en la lengua del documento, expedir las certificaciones en la de la petición y atender al público en la lengua que escoja la ciudadanía, es evidente que las notas de inscripción y de calificación se deben redactar en la lengua de la escritura*. En cuanto al contenido, el artículo 621-54 del Libro VI se vio afectado por la interposición de un recurso de inconstitucionalidad (número 2557-2017), pero el Pleno del Tribunal Constitucional, por Auto de 3 de octubre de 2017, acordó levantarla. Este artículo regula detalladamente las condiciones de ejercicio de la condición resolutoria y su acceso al Registro. Algunos aspectos de su contenido reflejan la constante doctrina del Centro Directivo en esta materia, basada en la aplicación de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 y 175 de su Reglamento. Hay que tener en cuenta que, como tiene declarado el Centro Directivo, en Resolución de fecha 15 de noviembre de 2005, siguiendo otras anteriores como la de 22 de enero de 2001, el ejercicio de la condición resolutoria, según doctrina y jurisprudencia mayoritarias es un supuesto de autotutela extrajudicial de derechos y, por tanto, de interpretación restrictiva ex artículo 24 de la Constitución Española. En consecuencia, para que proceda la inscripción de la resolución de la compraventa, ha de constar la consignación de cantidades, se debe aportar el título del vendedor, contar con el consentimiento de titulares de asientos posteriores al mismo y quedar acreditado, en la forma exigida por la normativa y la interpretación del Centro Directivo, el incumplimiento de las prestaciones de la contraparte que motiva la resolución (Resolución 23/9/1996, 6 de abril de 2006). En caso contrario procede acudir a la vía judicial, dado lo limitado del procedimiento registral y el principio de salvaguarda de los asientos registrales (artículos 1.3, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria, Resolución de 20 de diciembre de 1999, 28 de marzo de 2000, 8 de mayo de 2003, 25 de enero de 2012, Fundamento de Derecho Segundo y de 4 de marzo de 2014 y 28 de julio de 2016). Para un caso en que existía oposición, exige la declaración judicial la Resolución de 5 de septiembre de 2016. En el mismo sentido se pronuncio el Centro Directivo en Resolución de fecha uno de abril del año 2011 (Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero) y de 6 de julio de 2012 (Fundamento de Derecho Cuarto). En el mismo sentido se expresan el fundamento de Derecho segundo de la Resolución de 3 de octubre de 2017 y las Resoluciones de fecha 10 y 15 de octubre de 2018. En todo caso, la cláusula penal pactada no puede afectar a los terceros ni afecta a la facultad moderadora del juez impuesta por el artículo 1154 del Código Civil (fundamento de Derecho tercero de la Resolución de 10 de octubre de 2018 antes citada). En cambio, existen otros aspectos como la cuantía mínima impagada a partir de la cual se puede pactar la condición resolutoria (el 15 por ciento) o los importes que se pueden retornar, así como el procedimiento para ejercitar la resolución extrajudicialmente ante notario, incluyendo la práctica de nota marginal de certificación de dominio y cargas, aunque sin obligación por parte del registrador de efectuar ninguna comunicación o la constancia de la nota marginal de afección a que se refieren los apartados cuatro y cinco del precepto, que tratándose de inmuebles radicantes en Cataluña según esta Resolución, ha de ser respetado. En resumen, si son varios los inmuebles y radicantes algunos de ellos en Cataluña, se ha de aplicar la normativa especial catalana que regula la condición resolutoria, cuyo régimen es imperativo, al imponer unas garantías que quedan excluida del *lex contractus*.

[1] Ver comentario de la Resolución JUS/1356/2014, de 12 de junio, Boletín SERC número 171, mayo-junio 2014, págs 16 a 21.

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

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

### 2. Tribunal Supremo

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

- S.T.S 2387/2019.- 15-7-2019. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDADES MERCANTILES. DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD. ADMINISTRADORES. RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN POR DEUDAS SOCIALES POSTERIORES A LA CONCURRENCIA DE LA CAUSA DE DISOLUCIÓN, SIN QUE MEDIE CAUSA JUSTIFICATIVA DE SU CONDUCTA.** "Irrelevancia del conocimiento por parte de los acreedores demandantes de la situación económica de la sociedad".

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

- S.T.S 2390/2019.- 16-7-2019. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDADES MERCANTILES. JUNTA GENERAL.** Administración mancomunada. Diferencia entre su poder de gestión y el de representación. La convocatoria de junta general se incardina en el poder de gestión, y no en el de representación, a salvo lo dispuesto al respecto en los estatutos. Juntas generales de una SL realizadas solo por una parte de sus cuatro administradores mancomunados (dos en una de las juntas y tres en la otra), si bien con asistencia a dichas juntas de los demás miembros del órgano de

administración, no habiendo hecho los mismos objeción alguna ni a su convocatoria ni al contenido de sus respectivos órdenes del día, lo que supone un acto concluyente de conformidad con la convocatoria, lo que equivale, pues, sobre la base de una interpretación teleológica, que las convocatorias se hicieron por la totalidad del órgano de administración.

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

- S.T.S 2511/2019.- 18-7-2019. SALA DE LO CIVIL.- **RETRACTO DE COLINDANTES. ACCIÓN DE RETRACTO. NO PROCEDE CUANDO EL COMPRADOR HA ADQUIRIDO NO SÓLO LA FINCA QUE SE PRETENDE RETRAER SINO TAMBIÉN SIMULTÁNEAMENTE OTRA QUE ES COLINDANTE CON ÉSTA**, con la que lógicamente está llamada a integrar una unidad. **INTERPRETACIÓN RESTRICATIVA DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RETRACTOS.**

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

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

- S.T.S 2297/2019.- 26-6-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO. DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD REFERENTE AL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES.**

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

## IX. ENLACES DE INTERÉS

### 1. Boletín Oficial del Estado

[http://www.boe.es/diario\\_boe/](http://www.boe.es/diario_boe/)

### 2. Ministerio de Justicia

<http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/inicio>

### 3. Consejo General del Poder Judicial

[http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder\\_Judicial](http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder_Judicial)

### 4. Consejo de Estado

<http://www.consejo-estado.es/>

### 5. Notarios y Registradores

<http://www.NotariosyRegistradores.com/web/>



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

**1.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER DE LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA UNILATERAL POSTERIOR A FAVOR DE LA MISMA ENTIDAD EN GARANTÍA DE LA EJECUCIÓN DE UN ACTO IMPUGNADO EN VÍA ADMINISTRATIVA. ¿SE CANCELA AQUELLA PROHIBICIÓN?.**

Se trata de una finca inscrita a nombre de una sociedad sobre la que recae una anotación de prohibición de disponer de la AEAT al amparo del 170.6 de la LGT. Ahora se presenta una escritura de constitución de hipoteca unilateral a favor de la AEAT en garantía de la suspensión de la ejecución de un acto impugnado en la vía administrativa. Se plantea si debe haber algún acto expreso de la AEAT, bien de cancelación de la anotación de prohibición de disponer, bien de aceptar que queda supeditada la ejecución de la hipoteca a dicha cancelación, o si es posible la inscripción sin tales requisitos.

Puesto que la anotación de prohibición de disponer regulada en el artículo 160 de la Ley General Tributaria es una medida cautelar que tiene por objeto asegurar el resultado de un procedimiento recaudatorio seguido frente a una sociedad distinta del titular registral, se entendió que deberían distinguirse dos supuestos:

- Si de la documentación presentada resulta de forma indubitada que la hipoteca unilateral garantiza la deuda del mismo procedimiento recaudatorio que ha motivado la prohibición de disponer, se consideró que sería admisible la inscripción de la garantía real, pues la finalidad de la garantía (asegurar el pago de la deuda tributaria) es la propia causa que ha motivado la prohibición de disponer. Ahora bien, la práctica de esta inscripción no conllevaría en modo alguno la cancelación de la medida cautelar, que ha de impedir el acceso al Registro de cualquier otro acto dispositivo.

- En otro caso, conforme a la regla general del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, debería suspenderse la práctica de la inscripción de la hipoteca en tanto no sea objeto de cancelación la prohibición de disponer, salvo que en la propia garantía real se establezca la imposibilidad de ejecución en tanto no se cancele la prohibición de acordada.

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



**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Por el Servicio de Estudios Registrales de Bilbao, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Bilbao.*

**1.- DERECHO DE TRANSMISIÓN A FAVOR DE RENUNCIANTE, CÓNYUGE QUE FALLECE RENUNCIANDO SUS HIJOS HEREDEROS TESTAMENTARIOS A SU HERENCIA, NOMBRÁNDOSE HEREDERO ABINTESTATO A SU PADRE. POSTERIOR FALLECIMIENTO de éste. ¿Pueden aquellos renunciantes aceptar ahora como transmisarios la herencia de su madre?.**

Fallecida la madre en 2015 los hijos nombrados herederos por testamento renunciaron a su herencia y tras fallecer el padre en 2018 se hace declaración de herederos ab intestato de la madre y se nombra heredero al padre.

¿Pueden los hijos renunciantes por testamento aceptar ahora como transmisarios la herencia de su madre?.

Si seguimos la teoría clásica sobre el derecho de transmisión es claro que como heredan al padre y sólo a través de él a su madre si pueden ahora aceptar la herencia previamente renunciada.

Pero de acuerdo con la tesis moderna y actualmente seguida por el TS los transmisarios heredan directamente a la madre. En este caso quizás sería defendible que no puedan aceptar la herencia que ya renunciaron. Aunque también puede entenderse que son dos llamamientos independientes y que si es posible.

Efectivamente, el artículo 1.009 del Código Civil prohíbe la aceptación de la herencia ab intestato por quien la ha repudiado por testamento. Ahora bien su conexión con los supuestos de ius transmissionis plantean dudas interpretativas, aumentadas por la variación experimentada por el Tribunal Supremo en su sentencia más reciente.

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

Como acertadamente se señala en el enunciado, si sigue la teoría clásica no hay problema alguno.

Mayores problemas se plantean, sin embargo, en caso de optar por la tesis moderna seguida en la última sentencia del Tribunal Supremo, dado que se entiende que la sucesión se defiere de la madre, a cuya herencia ya repudiaron, directamente a su favor. Sin embargo, incluso en este caso, por su renuncia hay un nuevo *ius delationis* que adquiere el padre, y a través de él llega a ellos, que lo reciben.

Además, parece defendible que el 1009 del Código Civil quiere decir que renunciada a la herencia deferida por testamento, al producirse la apertura de la sucesión intestada, no deberá hacerse llamamiento a su favor, sino que pasará a los siguientes en grado o línea, según corresponda.

Igualmente ha de ponderarse que la sentencia del Tribunal Supremo es sólo una, la cual se ha apartado de la doctrina tradicionalmente mantenida, y, además, ha ido siendo matizada en diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

## **2.- RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO POR ERROR DEL TÍTULO. SEGREGACIÓN PRACTICADA QUE UBICA UNA CASA EN LA FINCA MATRIZ, CUANDO SE ENCUENTRA REALMENTE EN UNA DE LAS FINCAS SEGREGADAS.**

Practicada una segregación de fincas en 1993, quedando dos fincas segregadas y una finca resto, se dejó la casa que existía inscrita sobre la finca matriz en la finca equivocada.

Ahora al hacer la herencia de estas fincas la heredera declara que hubo un error y que procede a rectificar la descripción de la finca colocando la casa en otra de las fincas y haciéndola desaparecer de la finca en la que erróneamente se colocó.

Viendo los linderos, catastro... puede resultar que realmente existió este error, pero formalmente ¿es posible hacer esta rectificación sin más requisitos?

Ha de tenerse en cuenta que la titular registral de las tres fincas resultantes de la segregación es la misma persona, y que la heredera interesada en la sucesión es única.

El error efectuado en la escritura de segregación colocando la casa en la finca equivocada ha de ser corregido rectificando la escritura de segregación. En este caso ello podrá llevarse a cabo en la propia escritura de herencia. Ahora bien, no deberá decir que es una rectificación de descripción (que tiene sus correspondientes procedimientos previstos en la legislación) sino que es una rectificación de la escritura.

Adicionalmente, sería interesante, si fuese posible, comprobar dónde se situaba la casa en la licencia de segregación.

## **3.- ENTIDADES LOCALES. ADQUISICIÓN DIRECTA. TERRENO DESTINADO A APARCAMIENTO QUE DARÁ SERVICIO A UN AMBULATORIO. CARÁCTER DEL BIEN ADQUIRIDO Y NORMATIVA APLICABLE.**

Normativa aplicable a la adquisición por un ayuntamiento de un terreno para un parking que de servicio al ambulatorio.

Se presenta una escritura de compraventa en la que el ayuntamiento siguiendo la normativa de contratos del sector público adquiere un terreno para parking del ambulatorio.

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

El Reglamento de Bienes de Entidades Locales remite al cumplimiento de los requisitos previstos por la normativa reguladora de la contratación de las corporaciones locales.

La Ley de Contratos del Sector público considera los contratos de compraventa de entidades locales como contratos privados y remite a la legislación patrimonial. ¿Debe aplicarse supletoriamente la ley del patrimonio de las administraciones públicas? En este caso ¿qué habría que exigir para admitir la inscripción?

Sin embargo el artículo 25 determina que tendrán carácter administrativo los de naturaleza administrativa especial por satisfacer su objeto de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de la administración contratante. Aunque el bien aún no pertenece al patrimonio municipal del suelo ¿puede considerarse que al estar previsto destinarlo al parking público se aplique la normativa de contratación de corporaciones locales?

En la escritura que motiva la consulta se dice que se ha seguido el procedimiento de compraventa del sector público. Sin embargo, no ha habido subasta, sino compra directa.

Este procedimiento de adquisición directa se encuentra justificado en la propia finalidad de la adquisición, y es que desean adquirir el terreno para destinarlo a aparcamiento que dé servicio al ambulatorio. Por tanto parece suficiente con que digan que se ajusta al procedimiento de venta directa y que existe tasación.

Por último, no debemos olvidar que deberá expresarse el carácter del bien adquirido, en este caso demanial, de conformidad con el artículo 27 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

**4.- PARTICIÓN HEREDITARIA. HERMANA QUE ACTÚA COMO MANDATARIA DE SU HERMANO ESTANDO INICIADO PROCEDIMIENTO DE INCAPACITACIÓN DE ÉSTE, HACIENDO CONSTAR EL NOTARIO QUE UNA VEZ AQUELLA SEA NOMBRADA TUTORA, LA MISMA RATIFICARÁ LA PARTICIÓN. POSTERIOR PRESENTACIÓN DE LA SENTENCIA DE INCAPACITACIÓN Y DE LA APROBACIÓN JUDICIAL DE LA PARTICIÓN, SIN QUE SE PRESENTE LA RATIFICACIÓN. ¿ES POSIBLE LA INSCRIPCIÓN?.**

Partición de herencia otorgada por una hermana como mandataria de su hermano estando iniciado el procedimiento de incapacitación de este último e indicando el notario que producido su nombramiento como tutora ratificará la presente escritura.

Ahora se presenta la escritura sin ratificación junto con la sentencia de incapacitación y el nombramiento de la mandataria como tutora y la aprobación judicial de la herencia.

En puridad debería pedirse una ratificación expresa de la tutora una vez aceptado el cargo.

No obstante debe tenerse en cuenta que es una ratificación meramente formal, porque ya conoce el contenido. Igualmente debe tenerse en cuenta que hay una aprobación judicial posterior en la que el Juez ha valorado positivamente las circunstancias concurrentes.

Es más, dado que ella como tutora es la que habrá incoado el procedimiento para la aprobación judicial, podría entenderse que en el fondo es una ratificación tácita.

**5.- EQUIDISTRIBUCIÓN. REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO SIN INTERVENCIÓN DE TITULAR DE DERECHO.**

Se presenta una reparcelación de propietario único de 2009 que se hizo sin tener en cuenta que la finca estaba hipotecada a favor de Banco Popular y por lo tanto sin su intervención.

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

En 2014 la finca pasó a manos del banco por ejecución hipotecaria y en 2018 el banco la transmitió a Aliseda.

Ahora se pretende inscribir la reparcelación de 2009 subsanando el defecto de falta de intervención del acreedor hipotecario mediante una instancia firmada por Aliseda en la que expresa su conformidad a la inscripción.

Teóricamente hay un vicio de procedimiento de extraordinaria importancia ya que hacía falta el consentimiento del titular del derecho. Dado el carácter esencial, en un principio, ha de volverse a llevar a cabo la totalidad del procedimiento desde la falta de consentimiento.

Ahora bien, deberían ponderarse todas las circunstancias concurrentes en el caso concreto. Lo que está claro es que deber rectificarse en todo caso el procedimiento señalándose que el Banco Popular fue parte del mismo.

#### **6.- COMUNIDAD DE BIENES. USUFRUCTO SOBRE MITAD INDIVISA DE UN EDIFICIO QUE SE PRETENDE CONCRETAR SOBRE LA PLANTA BAJA DEL MISMO. ¿POSIBILIDAD DE PARCELACIÓN ENCUBIERTA?.**

Se presenta escritura en el que siendo dos hermanas titulares en proindiviso de un edificio, una de ellas transmite su mitad a la otra reservándose el usufructo de la referida mitad indicándose que el mismo se concretará sobre la planta baja del edificio.

Ha de tenerse en cuenta que parece que tanto en el ámbito judicial como en la resoluciones de la DGRN no es posible concretar un derecho de habitación sobre parte de la finca. En cambio la Resolución de 1 de julio de 2013 sí prevé tal posibilidad para el derecho de usufructo. Además en la escritura calificada consta el consentimiento de las dos titulares de las mitades indivisas.

No obstante ha de tenerse en cuenta que en el marco de un edificio la adscripción del usufructo a parte del edificio es equivalente a lo que para el suelo es claramente una parcelación encubierta. Por tanto ese uso independiente de la planta baja implica una propiedad horizontal de hecho, debiendo constituirse legalmente.

De cara a salvar la inscripción del derecho de usufructo sin tener que hacer mayor modificación de la escritura, podría valorarse la posibilidad de que hagan una instancia solicitando la inscripción parcial atribuyendo a la concreción del derecho de usufructo un carácter meramente obligacional.

#### **7.- DERECHO DE OPCIÓN. POSIBILIDAD DE SU CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CONVENCIONAL.**

Consta inscrita una opción de compra con una duración de cuatro años, y se prevé que transcurridos cuatro meses desde el final del plazo podrá cancelarse en el Registro.

Cumplidos los requisitos pactados e inscritos bastará una instancia del propietario solicitando la referida cancelación.

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